

**Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati
rendelete**

Csongrád Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

Hatályos: 2026. 07. 29.-

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete [az Alaptörvény 32. cikk \(1\) bekezdés a\) pontjában](#) meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 62. § \(6\) bekezdésének 6. pontjában](#) kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § \(1\) bekezdés 1. pontjában](#) és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 6. § \(1\) bekezdés](#)ében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [314/2012. \(XI.8.\) Korm. rendelet 28. § \(1\) bekezdés](#)ben biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

I. Fejezet

A rendelet hatálya és alkalmazása

- 1. § (1)** A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) hatálya Csongrád Város teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2)** A rendelet hatálya alá tartozó területeken:
- a) területet felhasználni,
 - b) telket alakítani,
 - c) építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, valamint
 - d) meglévő épület:
 - da) átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, lebontása, elmozdítása érdekében építési tevékenységet végezni, vagy
 - db) rendeltetését megváltoztatni
- az országos jogszabályok és az e rendeletben foglaltak betartásával együtt szabad.
- (3)** A rendelet előírásait az országos településrendezési és építési követelményekről szóló [253/1997. \(XII. 20.\) Korm. rendelet \(továbbiakban: OTÉK\)](#) 2021. július 15-én hatályos állapota szerinti előírásokkal együtt kell alkalmazni.
- (4)** Jelen építési szabályzat mellékletei a következők:
- a) **1. melléklet:** Csongrád belterületének Szabályozási Terve M=1:4000
 - aa) 1.1. melléklet: jelmagyarázat
 - ab) 1.2. melléklet: A1 lapméretű B1 elnevezésű szelvény
 - ac) 1.3. melléklet: A1 lapméretű B2 elnevezésű szelvény
 - ad) 1.4. melléklet: A1 lapméretű B3 elnevezésű szelvény
 - ae) 1.5. melléklet: A1 lapméretű B4 elnevezésű szelvény
 - b) **2. melléklet:** Csongrád külterület szabályozási terve M=1:8 000
 - ba) 2.1. melléklet: jelmagyarázat
 - bb) 2.2. melléklet: A1 lapméretű K1 elnevezésű szelvény
 - bc) 2.3. melléklet: A1 lapméretű K2 elnevezésű szelvény
 - bd) 2.4. melléklet: A1 lapméretű K3 elnevezésű szelvény
 - be) 2.5. melléklet: A1 lapméretű K4 elnevezésű szelvény
 - bf) 2.6. melléklet: A1 lapméretű K5 elnevezésű szelvény
 - bg) 2.7. melléklet: A1 lapméretű K6 elnevezésű szelvény
 - bh) 2.8. melléklet: A1 lapméretű K7 elnevezésű szelvény
 - bi) 2.9. melléklet: A1 lapméretű K8 elnevezésű szelvény

- bj) 2.10. melléklet: A1 lapméretű K9 elnevezésű szelvény
- bk) 2.11. melléklet: A1 lapméretű K10 elnevezésű szelvény
- bl) 2.12. melléklet: A1 lapméretű K11 elnevezésű szelvény
- c) [3. melléklet](#): Építési övezetek táblázata
- d) [4. melléklet](#): Közutak besorolása a Településszerkezeti Terv úthálózati hierarchiájának megfelelően
- e) [5. melléklet](#): Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
- f) [6. melléklet](#): Építési tilalommal terhelt ingatlanok
- g) [7. melléklet](#): Állattartó építmény, trágyatároló rendeltetési egységtől való védőtávolságok
- h)¹ [8. melléklet](#): Közterületi csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatos lakóterületek lehatárolása
- i)² [9. melléklet](#): Csongrádi Ipari Park kialakult Gksz területe
- j)³ [10. melléklet](#): Nagyvízi meder levezető sávok az Mk-2, Mk-3, Kb-At, Mko, V-Üü, V-Üh, V-Kk, V-Kvü övezetekben

II. Fejezet

Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában

1. *Állattartó telep*: olyan mezőgazdasági telephely, melyen egy vagy több állattartó építmény és azok működéséhez közvetlenül kapcsolódó műtárgyak és épületek (helyi iroda, személyzet szociális helyiségei, siló, trágyatároló, feldolgozás, tárolás építményei stb.) helyezkednek el.
2. *Állatkifutó*: Az állatok szabad mozgását lehetővé tevő, általában állattartó építményhez közvetlenül kapcsolódó, felül nyitott, oldalt zárt építmény (lekerített terület), mely az állatfaj igényeihez igazodó méretekkal rendelkezik.
3. *Fő rendeltetést kiszolgáló építmény (mellékepület)*: A főépítmény rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát, működtetését kiegészítő építmények, melyek nem tartoznak a mellékepítmények körébe:
 - a) járműtároló (önálló garázs),
 - b) nyári konyha, mosókonyha, szárító,
 - c) tárolóépület (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészker, magtár, góré, csűr és más tároló)
 - d) kazánház,
 - e) műhely, műterem,
 - f) nem kereskedelmi célú vendégház,
- g)⁴ *kézműipari építmény*: olyan ipari vagy üzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek alapterülete nem haladja meg a bruttó 100 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
- h) *portaépület, őrbódé*,
- i) és *speciális rendeltetést kiszolgáló épületek*.
4. *Homlokzatszélesség*: Az épületnek az adott homlokzatra vetített szélessége, amibe a homlokzattól merőlegesen mérve 6 métert nem meghaladó mértékben beugró vagy kiugró épületrész homlokzatának vetületét is bele kell beleszámítani.
5. *Közcélra átadandó terület*: nem önkormányzati tulajdonú ingatlanok az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 54. § \(7\) bekezdésében](#) meghatározott közhasználat céljára átadott területrésze.
6. *Minimális telekszélesség*: A telek átlagos szélessége vagy a szabályozási vonalon mért szélessége közül a kisebb.
- 7.⁵ *Pavilon*: a szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, illetve azon álló, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas, legalább bruttó 5 m²-t elérő, de legfeljebb bruttó 100 m²-t meg nem haladó területű építmény.
8. *Saroktelek*: Az a telek, amely egynél több közlekedési célú közterülettel vagy magánúttal egymással szöget bezáró szomszédos telekhatáro(ko)n érintkezik.
9. *Telek be nem építhető része*: A szabályozási terven lehatárolt telekrész, amelyen építmények elhelyezése korlátozott.
10. *Telek homlokvonala*: Telek közterülettel határos határa, lásd: szabályozási vonal.
11. *Telepszerű beépítési mód*: A lakótelep építés időszakában kialakult telepszerűen – úszótelkes - tömbtelkes elrendezéssel kialakult beépítési mód. Itt egy telken belül több épület szabadon álló, vagy egy területen belül több úszótelken álló, önálló épület alkot egy-egy beépítési egységet – építészeti együttest.
12. *Többszintes tetőtér*: Többszintesnek minősül a tetőtér, ha az önálló természetes megvilágítást igénylő helyiségek egynél több tetőtéri szinten helyezkednek el. Minden olyan épületszint tetőtéri szintnek számít, amelynek mennyezeti födéme az épület fala és tetőszerkezete metszészvonala fölött helyezkedik el.

13. *Zavaró hatású rendeltetés:* A káros környezeti hatásoktól védendő építési övezetekben olyan eltérő rendeltetési egység, mely működése során nem elégíti ki az adott területre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

14.⁵ **Mobilház:** az áthelyezhető, késztermékként a helyszínre szállított vagy a helyszínen összeszerelt, építménynek számító nyílással (nyílásokkal) ellátott moduláris építmény gyűjtőfogalma. A jármű kategóriába nem sorolható, közúton való közlekedésre nem alkalmas, de kialakításánál, súlyánál fogva elmozdítható, szállítható olyan meghatározott rendeltetés céljára telepített építmény, mely annak rendeltetésszerű használata során egy helyben áll, így helyhez kötött közműcsatlakozásokkal rendelkezik, rendeltetését helyhez kötötten tölti be.

15.⁷ **Sorgarázs:** kettőnél több, egymás mellett elhelyezett, férőhelyenként önálló bejárattal kialakított zárt gépjárműtároló.

III. Fejezet

A Szabályozási Terv elemei és előírásainak alkalmazása

3. § (1) A Szabályozási terven (a továbbiakban: SZT) ábrázolt és a jelmagyarázatában csoportosított elemeket a következők szerint kell figyelembe venni:

a) a kötelező szabályozási elemeket be kell tartani, azoktól eltérni csak akkor szabad, ha a rendelet arra külön feltételhez kötött rendelkezést tartalmaz, módosításuk csak a rendelet módosításával lehetséges;

b) a javasolt szabályozási elemek figyelembevétele nem kötelező, azok irányadó jellegűek, a magasabb rendű jogszabályok és jelen rendelet előírásainak betartása mellett rendeletmódosítás nélkül módosíthatók;

c) a más jogszabályban meghatározott, kötelezően alkalmazandó elemeket az adott jogszabály előírásainak megfelelően kell betartani.

(2) A Szabályozási Terveken feltüntetett védőtávolságot érintő építési tevékenység esetén a védőtávolság kezdő- és végpontját geodéziai méréssel kell pontosítani:

a) a vízfolyásokra és vízfelületekre vonatkozóan a meder élek,

b) az utak tengelye,

c) a vasúti vágány,

d) a vezetékek és egyéb közművek

pontos helyének megállapítása érdekében.

IV. Fejezet

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

1. Elővásárlási jog

4. § (1) Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot az [5. melléklet](#)-ben és az SZT-n jelölt ingatlanokra.

(2) Az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

2. Telekalakítás

5. § (1) Amennyiben az övezeti előírások másképpen nem szabályozzák, új építési telkek minimális szélessége:

a) oldalhatáron álló és ikres beépítés esetén: 16,0 m,

b) szabadon álló beépítés esetén: 18,0 m,

c) sorházas és zárt sorú beépítés esetén: 7,0 m.

(2) Közműterület, közműlétesítmény, közlekedési építmény céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telkek is kialakítható, valamint ezen területek kialakítása után visszamaradó területen is.

(3) Csongrád közigazgatási területén az építési övezetekben új nyúlványos (nyeles) telkek nem létesíthető, kivéve, ha jelen rendelet hatálybalépése előtt meglévő zárványtelek megközelítését szolgálja. Kialakult nyúlványos telkek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.

(4) Telekosztás, telekhatár-rendezés során az érintett telektömb struktúráját megbontó, például hegyesszöget, tompaszöget bezáró telekhatár nem alakítható ki.

(5) A főépítmény a kialakult telekméretű telkek esetén, az építési övezetben előírt minimális telekmérettől kisebb méretű, meglévő telken is elhelyezhető.

- (6) Új fekvő telek legalább 20 m telekmélységgel alakítható ki.
(7) Új magánút céljára szolgáló telek legalább 6 m szélességgel alakítható ki.

3. Kisajátítás

6. § (1) A Szabályozási Terv rögzíti az önkormányzat városrendezési, településfejlesztési céljainak megfelelően a kisajátítással érintett területek lehatárolását.

(2) A kisajátítási eljárás kezdeményezése különösen az alábbi területekre vonatkozhat:

- a) közcélú intézmények számára fenntartott területre, a meglévő intézmény zavartalan működésének biztosítására, vagy bővítése miatt,
- b) közterület biztosítása érdekében a szabályozási vonallal érintett telkekre, telekrészekre.

4. Településrendezési szerződés

7. § (1) Azokon a területeken, ahol a megvalósítani kívánt fejlesztésekkel kapcsolatban kötelező önkormányzati feladat keletkezik, az önkormányzat és a fejlesztő/ingatlan tulajdonos településrendezési szerződésben tisztázhatja az építés különös, közérdek és a jogos magánérdek kiegyenlítésével összefüggő, feltételeit.

(2) Újonnan kialakítandó beépítésre szánt területeken az építetők a belterületbe vonással, művelési ágból történő kivonással, telekalakítással, közművesítés, út- és járda tervezéssel, építéssel kapcsolatos költségeket teljes egészében, illetve a településrendezési szerződésnek megfelelő mértékben vállalják.

5. Közterület alakításra vonatkozó előírások

8. § (1) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen, építmény, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés csak abban az esetben helyezhető el, ha a közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők,

- a) a gyalogossáv minimum 1,5 méter szélességét nem csökkenti,
- b) a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti,
- c) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza meg,
- d) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza meg,
- e) a zöldfelület fejlesztését nem akadályozza meg,
- f) ha a közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályi rendelkezések teljesülnek.

(2) Közterületen kizárólag újság- és virágárusítás, turisztikai információs céllal, valamint autóbusszmegálló számára helyezhető el új pavilon, egyéb hasznosítású meglévő pavilonok térben nem bővíthetők. Vt-2 és Vt-3 övezetek tömbjeit határoló közterületeken új pavilon nem helyezhető el.

(3)⁸

(4) *Közcélra átadandó terület* kialakításának szabályai az alábbiak:

- a) a *közcélra átadandó terület* közvetlenül a közterülethez kell, hogy csatlakozzon,
- b) kerítéssel nem lehet lekeríteni,
- c) területén - a magánút kivételével - a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító gépjárműkapcsolat, valamint közcélú személygépjármű parkoló létesíthető,
- d) tetővel lefedhető,
- e) fölé nyúlhat teljes egészében épület vagy épületrész,
- f) kialakítható árkádként, passzázsként, azok szerkezeti elemeivel (fal, oszlop) együtt,
- g) területén vendéglátó terasz elhelyezhető.

V. Fejezet

Közműellátás és elektronikus hírközlés előírásai

6. Közművekre vonatkozó általános rendelkezések

9. § (1) Új építés, vagy használati mód megváltoztatása

- a) beépítésre szánt területen, a már beépített, de csatornázatlan területek kivételével, akkor megengedett, ha
 - aa) a teljes közműellátás biztosított,
 - ab) a rendelet csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,

- ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
 - b) a már beépített, részleges közműellátással már rendelkező területen kizárólag csak átmenetileg, a közcsontra hálózat kiépítéséig akkor megengedett, ha
 - ba) a közüzemű vezetékes ivóvízellátás már rendelkezésre áll,
 - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított,
 - bc) a rendelet szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
 - c) beépítésre nem szánt területen, a d) bekezdésbe tartozó területek kivételével, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén, akkor megengedett, ha
 - ca) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosított,
 - cb) a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított,
 - cc) a rendelet szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - cd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
 - d) beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén, amennyiben az övezet előírása másképp nem rendelkezik, a terület közművesítetlen maradhat.
- (2) A közműhálózatok, közműépítmények helyét, azok védő- és biztonsági övezeteinek helyigényét közterületen kell biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművezeték nyomvonalára szolgalmi, vagy vezetékek jogot be kell jegyeztetni.
- (3) Funkciót veszített közműveket fel kell számolni, azok nem maradhatnak sem föld felett, sem föld alatt.
- (4) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
- a) Közforgalmú út esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetéséről vagy visszatartásáról,
 - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell;
 - b) magánút esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
 - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
 - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
 - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezetékek fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
- a) 0-14 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali,
 - b) 14 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg,
 - c) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsontra építésével kell megoldani.

7. Vízellátás – tűzvédelem

10. § Új közüzemű vízellátó hálózat csak a szennyvízgyűjtő hálózattal együtt építhető.

8. Szennyvízelvezetés

11. § (1) A településen új szennyvízcsatorna, vagy csatorna-szakaszt csak elválasztott rendszerűként valósítható meg.

(2) A vízbázisok, a felszín alatti vizek védelme érdekében szennyvizet – a tisztítatlan és a tisztított szennyvizet egyaránt – közvetlen talajba szikkasztani a város teljes területén tilos.

(3) A beépítésre szánt részleges közműellátással rendelkező, még csatornázatlan és beépítésre nem szánt vízminőség védelmi területen, vízbázis védelmi területen létesíthető építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezelése az alábbi esetekben és szabályok szerint megengedett:

- a) amennyiben a szennyvíz közcsontra hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül, a közhálózati csatlakozást ki kell építeni;
- b) amennyiben 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcsontra hálózat, és a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyi szippantó-kocsi kapacitását (kb. 5 m³-t) a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre bevezetni;
- c) amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a max napi egy szippantással szállítható mennyiséget (kb. 5 m³-t) akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható ha
- ca) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll és arra befogadó nyilatkozattal rendelkezik
- cb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
- cc) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz, valamint
- cd) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
- ce) amennyiben a ca)-cd) pontok bármelyike nem teljesül, a közcsontra-hálózatra való csatlakozás az elérési távolságtól függetlenül kötelezően kiépítendő.
- (4) A beépítésre nem szánt területen létesíthető építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezelése az alábbi esetekben és szabályok szerint megengedett:
- a) amennyiben 100 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcsontra hálózat, és a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyi szippantó-kocsi kapacitását (kb. 5 m³-t) a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre bevezetni;
- b) amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a max. napi egy szippantással szállítható mennyiséget (kb. 5 m³-t) akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható ha
- ba) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll és arra befogadó nyilatkozattal rendelkezik
- bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
- bc) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz, valamint
- bd) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
- be) amennyiben az [a\)-b\) pontok](#) bármelyike nem teljesül, a közcsontra-hálózatra való csatlakozás az elérési távolságtól függetlenül kötelezően kiépítendő.
- (5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

9. Csapadékvíz elvezetés

- 12. §** (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (holt-ág, tavak, árkok, vízfolyások stb.) közlekedési, vagy egyéb célú hasznosítása csak szakhatósági engedély alapján változtatható meg kizárólag abban az esetben, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Amennyiben a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás csak a szakhatóság hozzájárulásával rendelkező változási vázrajznak megfelelően módosítható.
- (3) Vízgazdálkodási terület karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonalától kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partvonal kijelölése hiányában a rendeletben előírt parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.
- (4) Új csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.
- (5) Az új építéssel, bővítéssel érintett telek beépítésével, burkoltságának növelésének hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportárolót kell létesíteni.
- a)⁹ A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² tető- és burkolt felület növekményenként 1 m³ helyi záportároló térfogatot kell létesíteni, aminek az ürtartalma az [\(5b\) bekezdés](#) kapacitásainak figyelembevételével csökkenthető.
- b) A záportároló túlfolyójából fékezten vezethető ki a víz, a fékezést úgy kell meghatározni, hogy a vízkifolyás intenzitása nem haladhatja meg a telekről a beruházást megelőző vízkifolyás intenzitását.
- (5a)¹⁰ A 2 ha telekterület felett és 10000 m² beépítettség (burkolat) felett a telken belüli csapadékvízgazdálkodási rendszert műszaki, tájépítészeti, ökológiai és közművesítési tervek alapján kell megépíteni.
- (5b)¹¹ A csapadékvíz telken belüli elszívárogtatása, elpárologtatása többszintes zöldfelületek, zöldtetők létesítésével, esőkertek, tókák, vízáteresztő burkolatok, szikkasztó berendezések építésével biztosítandó.

(6) Egyéb vízgazdálkodási célból- létesített víztározó, nem lehet azonos a záportározóval.

(6a)¹² *Nyílt vízvezető árok építése, felújítása során a szikkasztóképesség megtartását és növelését biztosító megoldásokat kell alkalmazni.*

(7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti gépjármű behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért

a) közbenső telek esetén telkenként csak egy gépjármű behajtó létesíthető legfeljebb 4 m szélességgel;

b) a gépjármű behajtó kialakítása víz-visszaduzzasztást nem okozhat, és a vízszállításnak akadálymentesnek kell lennie.

(8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

10. A vízgazdálkodásra, árvízvédelemre, a fakadó és szivárgó vizek, belvizek által veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

13. § (1) Nagyvízi meder területére csak az arra vonatkozó előírásokban megengedett területhasznosítás valósítható meg, attól eltérő új területhasznosítás nem jelölhető ki.

(2) A nagyvízi meder területére vonatkozó jogszabályban megengedett hasznosítástól eltérő új hasznosítású építési tevékenység csak akkor lehetséges:

a) ha az árvíz elleni védelem már kiépült, illetve megoldott

b) az árvízi védelem kiépítése, kialakítása az illetékes hatóságokkal engedélyezett módon történt

c) a terület mentetté vált és annak a szükséges átminősítése is megtörtént.

d) új útépítés esetén annak műszaki kialakításakor a víz akadálymentes terülését, áramlását biztosítani kell.

e) töltésen út akkor építhető, ha a töltés az út terhelésére méretezett.

(3)¹³ Felszín alatti építési tevékenység, földmunka elsőrendű árvízvédelmi töltés mentett oldalán a fakadóvízzel veszélyeztetett 110 méteres sávban, a nagyvízi meder oldalán 60 méteres sávban csak az illetékes vízügyi hatósággal egyeztetve végezhető, másodrendű árvízvédelmi mű esetén a védelemvezető polgármester hozzájárulásával végezhető.

(4) Elsőrendű árvízvédelmi töltéslábtól mért 10 méter széles sávban építmény nem helyezhető el.

(5) A beépítésre nem szánt területeken az erősen belvízzel veszélyeztetett (Pálfi féle IV. kategóriájú) területeken épület nem helyezhető el.

(6)¹⁴ *Új térszín alatti építmények (pince stb.) padlószintje a közepesen belvízzel veszélyeztetett (Pálfi féle III. kategóriájú) területeken az eredeti terepfelszín alatt mínusz 1 méternél mélyebben, Csongrád egyéb területein mínusz 2 méternél mélyebben nem helyezhetők el.*

11. Villamosenergia-hálózatok

14. § (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.

(2) Beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével- egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást, ha a föld feletti hálózatépítésre erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot az erdőkarbantartást is szolgáló nyiladéokban földalatti telepítéssel lehet építeni.

(5) Új villamosenergia ingatlan-bekötést a település belterületén már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

12. Gázvezeték hálózatok

15. § Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

13. Megújuló energiahordozót hasznosító berendezések

16. § (1) Energiatermelő berendezések közül – amennyiben a településkép védelméről szóló helyi rendelet kifejezetten nem tiltja –

a)¹⁵

b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítése esetén a berendezés

ba) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot legfeljebb 3 m-el haladhatja meg,

bb) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre kell, hogy essen;

(2) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak az arra kijelölt övezetben, az egyéb jogszabályok előírásainak betartásával létesíthető.

14. Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés

17. § (1) Vezetékes elektronikus hírközlés rekonstrukciója területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.

(2) Vezeték nélküli elektronikus hírközlés szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a település arculati kézikönyv és településképi védelmi rendelet rögzíti.

VI. Fejezet

Természeti értékek védelme és környezetvédelem

15. A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

18. § (1) A település területén található természeti, tájképi értékek védelméről a vonatkozó jogszabályok szerint gondoskodni kell. Természetvédelmi oltalom alatt álló területeken csak a természetvédelmi kezelési tervekkel összhangban végezhető gazdálkodási, területhasználati vagy építési tevékenységek.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megővését, melynek érdekében:

a) a kialakult geomorfológiai formák (szikerek, laposok, padkák, mélyfekvésű területek) megőrzendők,

b) a vízfolyások, holtágak, utak mentén a természetes növényállomány megőrzendő,

c) a tájhasználat és az építmények létesítése során a természetes és természet közeli élőhelyek megővése, az állatok vonulása és az élőhelyek közötti ökológiai kapcsolatok biztosítandók,

(3) Ökológiai hálózat területén az építési tevékenységgel nem érintett telekrészekben a természetközeli állapot tartandó fenn.

(4) Holtágaknál új nem fedett horgász- és napozó stég kizárólag akkor létesíthető, ha a stégek közötti min. 25 m távolság biztosítható.

16. Környezetvédelmi előírások

19. § (1) Új építmény, rendeltetés létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a tevékenység védőtávolsága nem kerül meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(2) Állattartó építmény, állatkifutó, trágyatároló ázott és fűrt kúttól legalább 25 m-re helyezhető el.

(3) Állattartó telep a város belterületén, valamint a Tisza, Hármas-Körös, a holtágak és a Bokrosi halastó part élétől számított 50 m-en belül nem létesíthető.

(4) A szabályozási tervlapokon vízgazdálkodási területként szabályozott Vidre-ér és belvízelvezető csatornák medrének felső részsűlétől számított 50- 50 m védőtávolságon belül mezőgazdasági területen új épület nem létesíthető.

(5) A város igazgatási területén dögmű, dögműtő nem létesíthető. Dögműtő a belterület határától legalább 500 m védőtávolság biztosításával létesíthető.

(6) A 451-es számú főút külterületi szakasza mentén az út tengelytől számított 100 m-en belül, egyéb országos közút tengelyétől számított 50 m-es védőtávolságon belül új lakóépület nem létesíthető.

(7) Nagylétszámú állattartó telep a belterületről, a belterülethez kapcsolódó beépítésre szánt területtől továbbá a szabadidő eltöltését, a sportolást és a turizmust szolgáló különleges területektől 300 méter védőtávolságon belül nem létesíthető.

17. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

20. § (1) A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján a város I. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.

(2) A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolása szerint a város a „B”, azaz közepesen veszélyeztetett kategóriába tartozik.

VII. Fejezet

Az építés általános szabályai

18. Építés általános feltételei

21. § A rendelet hatálya alá tartozó területen építési tevékenység csak akkor folytatható, ha:

- a) a szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban megtörtént,
- b) a szükséges közművesítési feltétel biztosított vagy biztosítható,
- c) a gépjárművel történő állandó megközelítés biztosított.

19. Építési hely meghatározásának szabályai

22. § (1) Az előkert mértéke:

- a) teljes utcaszakasz új beépítése esetén, ha az övezeti előírás vagy a szabályozási terv másképpen nem rendelkezik, lakóterületeken, településközpont területeken és különleges övezetekben 8 méter,
 - b) már beépült területeken, — ha az övezeti előírás vagy építési vonal másképpen nem szabályozza — az adott utcaszakaszra jellemző, a szomszédos 2-2 teleknél nagyobb számban előforduló érték szerint – a mindenkor hatályos szabályoknak megfelelően épült és a földhivatali ingatlan nyilvántartásban feltüntetett – főépítményhez igazodó (kialakult állapot),
 - c) ha a beépítési vonal vegyes jellege miatt a jellemző előkert nem állapítható meg egyértelműen, akkor tervtanácsi vagy főépítési döntéssel el lehet térni az előkert mérettől,
 - d) amennyiben az a-c) pontok szerinti előkertben értékes fa, kút, illetve egyéb megőrzésre érdemes építmény áll, az előírt előkert méretétől eltérés lehetséges.
- e)¹⁶ nyúlányos telken a 35 m-nél kisebb telekmélység esetén a b-d) pont szerinti, amennyiben a telekmélység meghaladja a 35 m-t, akkor legalább 5 méter.

(2) Az előkert meghatározott mérete, ha az övezeti előírások másképpen nem szabályozzák, egyben az utca felőli építési vonal is, amelyhez főépítményt kell illeszteni.

(3) E rendelet jóváhagyásakor már meglévő, 30 méternél nem mélyebb telek beépítése esetén az előírt előkert mérete csökkenthető, illetve 0 méter is lehet. Amennyiben e rendelet jóváhagyása után hasonló adottságú szomszédos telken új épület csökkentett előkerttel, vagy előkert nélkül került elhelyezésre, akkor az épület előkert méretének ehhez kell illeszkednie.

(4) Az építési vonalon és építési hely határán kívülre az [OTÉK 35. §](#) előírásaival összhangban az épülethez tartozó előtető, erkély, függőfolyosó is nyúlhat, amennyiben az így kialakított épületrész a telekhatáron belül marad és a szomszédos telkek építési jogait nem korlátozza.

(5) Az építési vonal a kialakított telekhatárral együtt értendő. Telekösszevonás esetén a megszűnő telekhatárhoz igazított építési vonal is megszűnik, telekmegosztás esetén az új telkeken a velük szomszédos telkeken meghatározott építési vonalakat kell figyelembe venni az új építési vonalak meghatározásánál.

(6) Amennyiben az övezeti előírások zárt sorú beépítést írnak elő, akkor a közterületet előkerttel vagy előkert nélkül határoló épületet

a) a telkeknek mindkét oldalhatárához csatlakozóan,

b) vagy az egyik oldalsó telekhatárhoz csatlakozóan, az oldalhatáron álló beépítési módnak megfelelő minimális oldalkert kialakításával kell elhelyezni.

23. § (1) Oldalhatáron álló beépítési mód, vagy a terven jelölt építési vonal esetén a főépítményt és melléképületet a telek egyik oldalhatárán vagy attól max. 1,0 méterre kell elhelyezni úgy, hogy az ne akadályozza meg a szomszédos telkek oldalhatáros elhelyezését.

(2) Az építési helyen belül több főépítmény is elhelyezhető, azonban legalább egy főépítménynek az utca felőli építési vonalon kell állnia. Átmenő telek esetén, ha több épület létesül, mindkét utca építési vonala kötelezően tartandó.

(3)¹⁷ 35 méternél nem nagyobb mélységű telek esetén a hátsókert mérete 1 méter is lehet az egyéb követelmények betartása mellett.

(4) A beépítési módra vonatkozó övezeti előírást nem kell alkalmazni azokra a telkekre, ahol a szabályozási terv azzal nem egyező értelmű kötelező építési vonalat és/vagy építési helyet határoz meg.

24. § (1) Előkertben és oldalkertben a terepszinttől számított 1 méternél nem magasabb előlépcső elhelyezhető.

(2) A 6,0 m-es vagy annál nagyobb előkertben és a 6,0 m-es vagy annál nagyobb oldalkertben, ha az övezeti előírások másképpen nem szabályozzák:

a) kerti építmény,

b) a terepszintnél 0,5 m-nél nem magasabbra kiemelkedő, épülethez csatlakozó lefedés nélküli terasz,

c) közmű-becsatlakozási műtárgy,

- d) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt legfeljebb 2,0 méter magas hulladéktartály tároló,
- e) zárt szennyvízakra helyezhető el.

(3) A 6,0 m-nél kisebb előkertben, ha az övezeti előírások másképpen nem szabályozzák, csak:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt legfeljebb 2,0 méter magas hulladéktartály-tároló helyezhető el.

(4) Két utcával határos telek beépítése esetén legalább két, különálló főépítmény elhelyezésekor mindkét utcával határos telekhatáron az övezetben vagy a paragrafusban előírt előkert méretet, illetve építési vonalat kell figyelembe venni. Egy főépítmény elhelyezése esetén a másik építési vonalhoz közelebbi telekhatáron tömör kerítést kell kialakítani.

(5) Beépített területen zárt sorú beépítés esetén 5 méternél, egyéb beépítés esetén 10 m-nél nem kisebb minimális telekszélességű telken helyezhető el épület.

(6) Amennyiben az övezeti előírások szerinti, zárt sorú beépítést a szomszédos telkek beépítése nem teszi lehetővé, az épületek között legfeljebb a megengedett legnagyobb épületmagasság értékét lehet szabadon hagyni.

20. Egyéb építési előírások

25. § (1) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek, telek, több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetbe meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek vonatkozó övezeti, építési övezeti részére számítandók.

(2)¹⁸ Ár- és belvízvédelmi okokból új pince és terepszint alatti építmény csak külterületen és a [13. § \(6\) bekezdés](#)ben foglaltak szerint helyezhető el.

(3) Az övezetben, építési övezetben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az övezetben, építési övezetben előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(4) Rendeltetéshez kötött technológiai építmény magassága — ha az övezet másképp nem rendelkezik — az építési övezetben, övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság kétszeresét nem haladhatja meg.

(5) Lakókocsi, konténer nem helyezhető el állandó jelleggel lakóterületen és vegyes területen.

21. Általános építészeti előírások

26. § (1) A meglévő lapos tetős épület magas tetőssé alakítása esetén az épületmagasság a kialakult magassághoz képest legfeljebb 1,0 méterrel akkor is megnövelhető, ha ezzel az övezetben előírt épületmagasságot meghaladja.

(2) Az építési övezeteknél meghatározott legnagyobb épületmagasságba az egyházi és kegyeleti épületeknél (templom, kápolna) a torony magassága nem számít bele.

(3)¹⁹ *Közterület irányába gépjármű behajtásra alkalmasan kialakított bejáratú, a főépítménnyel nem egybeépített épületet 5 méternél kisebb előkert esetén is utcai telekhatártól legalább 6 méter távolságra kell elhelyezni, kivéve a sorgarázst, melyet legalább 12 méterre kell elhelyezni az utcavonaltól. A sorgarázs elhelyezéstől eltérni csak tervtanácsai vagy főépítészeti döntés alapján lehet.*

(4) Közterületre néző homlokzat homlokzatmagassága a homlokzat szélétől számított 4-4 méteren belül, 7,5 méternél nem szélesebb épület esetén 2-2 méteren belül, nem haladhatja meg a maximális épületmagasságot, a közterületre néző homlokzat legfeljebb a homlokzatszélesség felén haladhatja meg az övezetben előírt maximális épületmagasságot.

(5) Saroktelkek beépítése esetén a közterületre néző homlokzat saroktól számított, legfeljebb 5-5 méteres sávjának homlokzatmagassága magasabb lehet az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságnál, de adott közterületen legfeljebb a homlokzatszélességük felén haladhatja meg azt.

(6) Műemlékileg védett, védelemre javasolt vagy helyi védett, illetve városképileg kiemelt jelentőségű közterületekkel határos telken gépjárműtároló és más, a fő rendeltetést kiszolgáló épület:

- a) új építésű, szabadonálló főépítmény esetén a főépítménnyel egy tömegben kialakítva,
- b) oldalhatáron álló épület esetén a főépítmény mögött, vele azonos oldalhatáron állóan helyezhető el.

(7) A Vt és Lkm jelű építési övezetekben az 1000 m²-nél kisebb telkeknek legfeljebb 1 gépkocsi behajtásra alkalmas kapubejárata lehet. Ezekben az övezetekben a több utcára nyíló telkeknek minden utcára legfeljebb egy-egy gépkocsibehajtásra alkalmas kapubejárata lehet.

22. Egyéb építmények kialakítására vonatkozó előírások (járművek elhelyezése, kerítés)

27. § (1) Új épület építése, épület rendeltetismódjának megváltoztatása, vagy meglévő épület, új, önálló egységgel való bővítése esetén az előírt mennyiségű gépjármű tárolását telken belül kell megoldani.

- (2) Belterületen a beépített telekhatár-szakaszok kivételével, kerítést a telek közterülethatárán kell kialakítani, kivéve ott, ahol a keskeny közterület miatt a kerítés a telekre gépjárművel történő befordulást akadályozná.
- (3) Belterületen, ahol jelen rendelet övezeti előírásaival összhangban megvalósítható, ott legalább 1,40, legfeljebb 1,80 m magas utcai kerítés építhető, de a szomszédos kerítésektől legfeljebb 20 cm-rel lehet eltérni. Amennyiben a szomszédos telkeken kialakult állapot miatt ez nem lehetséges, a két szomszédos kerítés magasságának átlagától lehet legfeljebb 20 cm-rel eltérni.
- (4) Kertvárosias lakóterület telkein megvalósuló lakó rendeltetés esetén a lakásokhoz tartozó gépkocsi beállót előkertben nem lehet kialakítani. Előkertben csak az épület körüli járdát, a bejárathoz és a gépjárműtárolóhoz vezető felületeket szabad leburkolni.
- (5) A lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani a telken belül, kivéve Körös-torok területét.

23. Zöldfelületek kialakítása

- 28. §** (1) Beépítésre szánt területen a telekre előírt zöldfelületnek – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – legalább kétszintűnek kell lennie, amibe a gyepráccsal fedett területek nem számolhatók bele.
- (2) A műfü burkolat területe a zöldfelületi arányba nem számítható be.
- (3) SZT-n jelölt kötelező fásításra kijelölt területen, fasor esetén legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa telepítendő. Kötelező védőfásítás területén 10 m szélességig két sor 6×6 m-es kötésben telepített előnevelt fákból álló fasor és egy cserjesor telepítendő, és minden további 10 m szélesség esetén további egy fasort és cserjesort kell ültetni.
- (4) SZT-n jelölt „be nem építhető telekrész” zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn, területén kizárólag roncsolás mentesen bontható kerti építmény és kerítés helyezhető el.
- (5) Új közutak, utcák, magánutak kialakításánál
- a) 12-16 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor,
- b) 16 m szabályozási szélességtől legalább kétoldali fasor telepítendő.
- (6) A közműszolgáltatók által nem közterületen elhelyezett műtárgyak telkeinek határa mentén, legalább 1,5 méter magas sűrű cserjesort kell telepíteni.

MÁSODIK RÉSZ

Az egyes területekre vonatkozó részletes előírások

VIII. Fejezet

Beépítésre szánt területekre vonatkozó általános előírások

29. § (1) Csongrád területén a beépítésre szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

a) Lakóterületek:

aa) Nagyvárosias lakóterület

ab) Kisvárosias lakóterület

ac) Mezővárosi jellegű kisvárosias lakóterület

ad) Kertvárosias lakóterület

ae) Falusias lakóterület

b) Vegyes terület: településközpont terület

c) Gazdasági területek:

ca) Kereskedelmi, szolgáltató terület

cb) Általános gazdasági terület

cc) Egyéb ipari terület

d) Üdülőtérlet: Hétvégi házas terület

e) Különleges területek:

ea) Egészségügyi-szociális intézmény terület

eb) Szabadidős rendeltetésű terület: sport-, strand, egészségmegőrző, turisztikai, oktatási terület

ec) Sportolási célú terület

ed) Mezőgazdasági üzemi terület

ee) Városüzemeltetési terület

ef) Kemping

eg) Oktatási központ terület

(2) Ha az építési övezet paramétereiben „K” - kialakult jelölés szerepel:

a) a beépítési mód mellett, akkor a kialakult beépítési mód megtartható, a meglévő épületek eszerint bővíthetők, de új épület - új főépítmény és a fő rendeltetést kiszolgáló építmény - csak az előírt beépítési módnak megfelelően helyezhető el;

b) a legnagyobb beépítettség mellett, akkor az ingatlan-nyilvántartásban jelölt épületek által elfoglalt terület a telken megtartható, de új építés esetén a beépítettség az előírtnál nagyobb nem lehet;

c) a legkisebb kialakítható telekméretnél, akkor az építési övezet telke a kedvezőbb geometria kialakítása céljából telekhatárrendezéssel módosítható, de telekalakítással tovább nem osztható – kivéve az útszélesítést és közműépítmény elhelyezését;

d) a legnagyobb épületmagasság mellett, akkor a telken meglévő épület az előírt épületmagasságot meghaladhatja, de a meglévő épület bővítés esetén ill. új épület épületmagassága az előírt épületmagasságnál nagyobb nem lehet.

e) a legkisebb kialakítható zöldfelület mellett, akkor a már kialakult úszótelken nem kell figyelembe venni az előírt zöldfelületi arányt.

24. Lakóterületek általános előírásai

30. § (1) Új lakóterületi ingatlan csak teljes közművesítettség esetén építhető be.

(1a)²⁰ A [8. melléklet](#)ben lehatárolt lakóterület telkei akkor építhetők be, ha a közterületi csapadékvíz-elvezetés kivételével a teljes közművesítettség minden egyéb feltétele biztosított. A közterületi csapadékvíz elvezetés kiépüléséig elsősorban a telken belül kell gyűjteni és kezelni a burkolt felületeken keletkezett csapadékvizeket.

(2) 500 m²-nél nem nagyobb vagy kettőnél több fő rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület telkén állattartó épület és kiszolgáló építményei (trágyatároló, állatkifutó) nem helyezhető el.

(3)²¹ *Az övezetekben megengedett állattartó építmények összes bruttó alapterülete, a falusias lakóterület kivételével, legfeljebb a beépíthetőség mértékének 5 %-a lehet, de kertvárosias lakóterületen legfeljebb bruttó 10 m², valamint kisvárosias és mezővárosi jellegű kisvárosias lakóterületen legfeljebb bruttó 3 m² lehet.*

(4) Amennyiben az övezeti előírások másképpen nem szabályozzák, lakóterületen, a Széchenyi útra és a Vasút utcára néző telkek kivételével, a telkek beépíthető területe teleknagyságtól függetlenül nem haladhatja meg az egyes övezetekben előírt minimális teleknagyság kétszeresének megfelelő beépíthető terület nagyságát.

(5) Lakóterületen telekhatár-rendezés esetén – ha egyéb övezeti előírás másképp nem szabályozza - az építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekmérettől 20%-kal kevesebb is lehet a telekméret, ha a meglévő építési telek nagysága nem éri el a legkisebb kialakítható telekméret 70%-át.

(6) Kertvárosias lakóterületen saroktelek megosztható, ha a megosztás után létrejött telkek mérete legfeljebb 30 %-kal tér el az övezetben megengedett legkisebb kialakítható telekterülettől.

25. Nagyvárosias lakóterület (Ln)

31. § (1) Nagyvárosias lakóterület a szabályozási tervlapon Ln jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely sűrű beépítettségű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A nagyvárosias lakóterület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) szállás jellegű,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
- d) kulturális
- e) igazgatási, iroda,
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Nagyvárosias lakóterületen csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el épület.

(4) Nagyvárosias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) kirakatszekrény,
 - d) kerti építmény,
 - e) zászlótartó oszlop,
- helyezhetők el.

(5) Az építési övezetben állattartó építmény nem helyezhető el.

(6)²² *A területen új úszótelek nem létesíthető, új lakóépület nem helyezhető el, meglévő lakóépület úszótelke és a lakóépület által elfoglalt terület nem növelhető. A meglévő bruttó 100 m²-nél kisebb alapterületű kereskedelmi, szolgáltató épület bővítése egyszeri alkalommal legfeljebb 10 %-kal megengedett.*

(7) Az övezetben gépjárműtárolót megszüntetni nem lehet.

(8) Az övezetben többszintes tetőtér nem alakítható ki.

(9) Tetőtér-beépítés akkor lehetséges, ha az előírás szerinti többlet parkolóigény a tömbtelken kielégíthető.

(10) Az övezetben csak a játszótér és a sportpálya körül létesíthető kerítés.

26. Kisvárosias lakóterület (Lk)

32. § (1) Kisvárosias lakóterület a szabályozási tervlapokon Lk jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely sűrű beépítettségű, egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) szállás jellegű,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális,
- e) igazgatási, iroda,
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az Lk-g övezetben csak gépjárműtároló épületek helyezhetők el.

(4) Kisvárosias lakóterületen csak teljes közművesítettség esetén helyezhető el épület.

(5) Kisvárosias lakóterület telkei akkor építhetők be, ha vezetékes gáz (illetve távhő) kivételével a telektömbben a teljes közművesítettség minden egyéb feltétele biztosított. Az Lk-1, az Lk-3 és az Lk-5 övezetek telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(6) Kisvárosias lakóterületen — amennyiben előírás másként nem rendelkezik — a melléképítmények közül közműpótló műtárgy, húsfűstölő, trágyatároló, állatkifutó, siló, ömlesztett anyag- és gáztároló, valamint szélkerék nem helyezhető el.

(7) Lk-2 övezetben az [OTÉK](#) szerinti melléképítmények közül közműpótló műtárgy, valamint szélkerék nem helyezhetők el.

(8) Lk-g övezetben az [OTÉK](#) szerinti melléképítmények közül csak közműbecsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló, valamint zászlótartó oszlop helyezhető el.

(9) Az Lk-1 övezetben elő- és oldalkertben csak hulladéktartály tároló, közműbecsatlakozási műtárgy, valamint kerti építmény helyezhető el.

(10) Lk-5 övezetben a telekszélesség az utcafronton minimum 17 méter , maximum 30 méter , kivéve saroktelket, ahol a maximális telekszélesség az egyik utcafronton meghaladhatja a 30 métert.

(11) Lk-3 és Lk-5 övezetben kialakítható előkertben az [OTÉK](#) szerinti melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy helyezhető el.

(12) Az Lk-1 övezetben 10 méteres előkertet kell kialakítani, amelynek mérete egyben a közterület felőli építési vonal, kivéve az övezetben elhelyezésre kerülő intézményt, ahol az előkert ettől eltérően is meghatározható. Az előkertben csak – közmű-becsatlakozás építménye és a kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló, valamint kerti építmények helyezhetők el.

(13) Lk-g övezetben az egyes rendeltetési egységeket minimum tízesével egy épülettömbben kell elhelyezni.

(14) Zárt sorú beépítésű területen történő építés esetén az utcai homlokzatok csatlakozási pontjainál a meglévő és az új épület homlokzatmagasságai közötti eltérés Lk-3 övezetben legfeljebb 50 cm , Lk-5 övezetben legfeljebb 1,0 méter lehet.

(15) Az Lk-2 övezet Hegyi Antal utcai területén az oldalhatáron álló beépítési mód mellett a „K” kialakult jelölés is érvényes, és vonatkozik rá az [29. § \(2\) bekezdés a\) pontja](#).

27. Mezővárosi jellegű kisvárosias lakóterület (Lkm) általános előírásai

33. § (1) Mezővárosias jellegű kisvárosias lakóterület telkei akkor építhetők be, ha vezetékes gáz (illetve távhő) kivételével a telektömbben a teljes közművesítettség minden egyéb feltétele biztosított.

(2) A beépítési módra vonatkozó övezeti előírást nem kell alkalmazni azokra a telkekre, ahol a szabályozási terv kötelező építési vonalat és/vagy építési helyet határoz meg.

(3)²³ Nyúlványos telek csak a vele közel téglalapot kialakító szomszédos telekpárjával vonható össze.

(4) Mezővárosias jellegű kisvárosias lakóterületen az [OTÉK](#) szerinti melléképítmények közül közműpótló műtárgy, trágyatároló, siló, ömlesztett anyag- és gáztároló, antennaoszlop, zászlótartó oszlop, valamint szélkerék nem helyezhetők el.

(5) Kialakult előkertben csak a közműbecsatlakozás műtárgya és legfeljebb kerítéssel egybe épített hulladéktartály-tároló alakítható ki.

(6) Zárt sorú beépítésű épület elbontása esetén az új épületet is zárt sorúan kell kialakítani.

(7) Az övezetben többszintes tetőtér nem alakítható ki.

(8) Zárt sorúan kialakult beépítés esetén az új épület utcai homlokzatmagassága a csatlakozó épület homlokzatmagasságától a csatlakozási felületen ± 50 cm-rel térhet el, két eltérő homlokzatmagasságú épület között elhelyezésre kerülő új épület esetén a csatlakozó épületek homlokzatmagassága közötti képzeletbeli felezővonalról térhet el a csatlakozó felületen ± 50 cm-rel.

28. Lkm-1, Lkm-2 és Lkm-3 építési övezetekre (Történelmi városmag) vonatkozó előírások

34. § (1)²⁴ Az Lkm-1, Lkm-2 és Lkm-3 építési övezetek a Történelmi városmag hagyományos mezővárosi lakóterületén szabályozott övezetek, mely sűrű beépítettségű, és telkenként egy vagy két önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A mezővárosi jellegű kisvárosias lakóterület Lkm-1, Lkm-2 és Lkm-3 építési övezeteiben elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) szállás jellegű,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális,
- e) igazgatási, iroda,

rendeltetést is tartalmazhat.

(3)²⁵ Az övezetek telkei nem vonhatók össze és nem oszthatók meg kivéve az övezetben előírt legkisebb telekterületnél legalább 40 %-kal kisebb telkeket és a *nyúlványos* telkeket, amelyek megszüntethetők.

(4) Az övezetekben a legkisebb telekterületnél legalább 40%-kal kisebb telek területe összevonható a vele szomszédos telkekkel, de a telkek ilyen esetben is csak akkor növelhetők, ha az így kialakult telek nagysága nem nagyobb, mint az övezetre előírt minimális telekméret kétszerese.

(5) Lkm-3 övezetekben 600 m²-nél nem nagyobb kialakult telken a beépítettség 40%-ra növelhető.

(6) Lkm-1 és Lkm-2 övezetekben a 300 m²-nél nem nagyobb kialakult telkek esetén a beépítettség 60%-ra növelhető.

(7) Előkert az övezetekben nem alakítható ki.

(8) Vízügyi érdek miatti tilalom által érintett telkek szabadonállóan és előkerttel is beépíthetők, amennyiben az egyéb övezeti előírások és a magasabb rendű jogszabályi előírások betarthatók.

(9) Lkm-1 területen új épület legfeljebb két építményszinttel építhető. A második építményszint csak tetőtérben (tetőtér beépítéssel) alakítható ki.

(10) A tető terepszinttől mért gerincmagassága sehol sem haladhatja meg a 8 métert.

(11) Az övezetekben a fő rendeltetést kiszolgáló épületek és építmények legfeljebb 3 méteres épületmagassággal alakíthatók ki, a tetőgerinc a legmagasabb részen sem haladhatja meg a 6,5 métert.

(12) Az övezetek közterülettel határos telekhatárain legalább 1,80 maximum 2,00 méter magas kerítés alakítható ki, max. 50 cm magas lábazattal.

29. Lkm-4 és Lkm-5 építési övezetekre (Belváros) vonatkozó előírások

35. § (1) Az Lkm-4 és Lkm-5 építési övezetek a Belváros területén szabályozott övezetek, melyekben elsődlegesen sűrű beépítésű, a telkenként egy főépítményben kialakított, legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.

(2) A mezővárosi jellegű kisvárosias lakóterület Lkm-4 és Lkm-5 építési övezeteiben az épületben elhelyezhető rendeltetés a lakó rendeltetésen kívül:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) szállás jellegű,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi,
- d) kulturális

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Lkm-4 övezetben előkert az elbontott épület előkertjének megfelelően alakítható ki, annak hiányában, ha építési vonal vagy építési hely másképpen nem szabályozza, nem alakítható ki.

(4)²⁶ Az Lkm-4 övezet telkei nem vonhatók össze és nem oszthatók meg, kivéve a *nyúlványos* telkeket, amelyek megszüntethetők, továbbá a 300 m²-nél nem nagyobb telkeket. Lkm-5 övezetben *nyúlványos* telek nem alakítható ki.

(5) Az Lkm-5 övezet telkei akkor oszthatók meg, ha a megosztás után mindkét telek legalább 500 m² területű.

- (6) Az övezetekben a 300 m²-nél nem nagyobb telek területe összevonható a vele szomszédos telekkel, vagy megosztva a szomszédos telkekkel, de a telkek ilyen esetben is csak akkor növelhetők, ha az így kialakult telek nagysága nem nagyobb 600 m²-nél.
- (7) Lkm-4 övezetekben a 450 m²-nél nem nagyobb kialakult telken a beépítettség 50%-ra növelhető és a minimális zöldfelület aránya 20%-ra csökkenthető.
- (8) Az övezetekben egy épülettel maximum 150 m² telekterület építhető be és az összes beépített terület nem haladhatja meg a 200 m²-t.
- (9) Gépjárműtároló a lakóépülettel egy tömegben kialakítva vagy önálló épületben, a főépítmény mögött, vele azonos oldalon helyezhető el.
- (10) Az Lkm-5 övezetben a Gyík utcai, Gyökér utcai, Öregvár utcai telekhatárok mentén előkert nem alakítható ki.
- (11) Az övezetekben a fő rendeltetést kiszolgáló építmények legfeljebb 3 méteres épületmagassággal alakíthatók ki, a tetőgerinc a legmagasabb részen sem haladhatja meg az 5,5 métert.
- (12) Az épületek, összetett alaprajzú épület esetén az egyes épületszárnyak szélessége és a tetőgerinc terepszinttől mért magassága nem haladhatja meg a 7,50 métert.
- (13) Az övezetek közterülettel határos telekhatárain legalább 1,80 maximum 2,00 méter magas kerítés alakítható ki, legfeljebb 8-10 cm magas lábazattal.

30. Kertvárosias lakóterület (Lke)

- 36. §** (1) Kertvárosias lakóterület a szabályozási tervlapokon Lke jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, legfeljebb 2 rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az Lke-g övezetbe sorolt tömbben kizárólag gépjárműtároló – garázs, sorgarázs - épület helyezhető el.
- (3) Kertvárosias lakóterület telkei akkor építhetők be, ha vezetékes gáz (illetve távhő) kivételével a telektömbben a teljes közművesítettség minden egyéb feltétele biztosított.
- (4) A kertvárosias lakóterület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül:
- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) szállás jellegű,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - d) kulturális,
 - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (5) Kertvárosias lakóterületen, az Lke-g övezet kivételével, az [OTÉK](#) szerinti melléképítmények közül közműpótló műtárgy, valamint szélkerék nem helyezhetők el.
- (6) Az Lke-g övezetben az [OTÉK](#) szerinti melléképítmények közül csak a közmű-becsatlakozás műtárgyai és hulladéktároló, valamint zászlórúd helyezhető el.
- (7) Az Lke-2 övezet telkein 6 méteres előkertet kell kialakítani.
- (8) Az Lke-3 övezet telkein 3 méteres előkertet kell kialakítani, kivéve az övezetbe sorolt beépített területeken, ahol az előkertet a tömbnek a beépíteni szándékozott telekkel azonos utcára néző telkeire jellemző méret szerint kell meghatározni.
- (9) A Lke-4 övezet délkeleti, a déli, a délnyugati és a nyugati tájolású telkein 3,00 m , az északi, északkeleti, keleti, északnyugati tájolású telkein 1,00 m előkert alakítandó ki.
- (10) A beépített városrészekben az új épület építése a tömbben jellemző — szomszédos 2-2 teleknél nagyobb számban előforduló beépítési módnak és méretű előkertnek megfelelően helyezhető el.
- (11) A zárt sorú övezetekben az utcára néző csatlakozó homlokzatok homlokzatmagasságai a csatlakozási él mentén legfeljebb ±50 cm-rel térhetnek el egymástól.
- (12) Zárt sorú beépítésnél legalább 1,20 legfeljebb 1,60 méter magas kerítés alakítandó ki.
- (13) Kertvárosias lakóterületen 700 m² -nél nagyobb telken lehet 2 lakó rendeltetést elhelyezni egy épületben, vagy ikresen egybeépített épületben. Egy épületnek csak a legalább egy szinten minimum 12 négyzetméteres felületen összeépített rendeltetési egységek számítnak.
- (14) A kertvárosias övezetekben a fő rendeltetést kiszolgáló épületek épületmagassága legfeljebb 3,0 méter.
- (15) Az előkertet 50 %-ban aktív zöldfelületként kell kialakítani.

31. Falusias lakóterület (Lf)

37. § (1) Falusias lakóterület a Szabályozási Terven Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, jellemzően egy vagy két rendeltetési egységet magában foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál, ahol mezőgazdasági építmények is elhelyezhetők.

(2) A falusias lakóterület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül:

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
- f) kulturális,
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A falusias lakóterület telkei a villamosenergia-hálózat, az ivóvízhálózat és nyílt árkos csapadékvízvezető hálózat vagy szikkasztó árok kiépülése után építhetők be, a szennyvízcsatorna kiépüléséig telkenként a követelményeknek megfelelő közműpótló elhelyezése szükséges.

(4) A beépítési módra vonatkozó övezeti előírást nem kell alkalmazni azokra a telkekre, ahol a szabályozási terv kötelező építési vonalat és/vagy építési helyet határoz meg.

(5) Az építési övezetekben a melléképületek a főépítménnyel egy tömegben kialakítva vagy önálló épületben, a főépítmény mögött, vele azonos oldalon helyezhetők el.

(6)²⁷ *Nyúlványos telek csak a vele közel téglalapot kialakító szomszédos telekpárjával vonható össze.*

(7) Az Lf-1 övezetben az új épület a kialakult állapothoz igazodva a tömbben kialakult előkerttel, a kialakult utcakép jellegének megfelelő oldalhatárra telepítve helyezhető el.

(8) Az Lf-2 övezet telkein 6 m előkertet kell kialakítani.

(9) Az Lf-1 és Lf-2 építési övezetek területén állattartó építmény összes bruttó alapterülete a beépíthetőség mértékének 20 %-a, de max. 60m², épületmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

(10) Az Lf-3 övezetben 400 m²-nél kisebb telek nem építhető be.

(11) Az Lf-3 övezetben a fő rendeltetést kiszolgáló épületek legfeljebb 3 méteres épületmagassággal alakíthatók ki, a tetőgerinc a legmagasabb részen sem haladhatja meg az 5,5 métert.

(12) Az Lf-3 övezetben az épületek, összetett alaprajzú épület esetén az egyes épületszárnyak szélessége és a tetőgerinc terepszinttől mért magassága nem haladhatja meg a 7,50 métert.

(13) Az övezetekben többszintes tetőtér nem alakítható ki.

(14) Zárt sorúan kialakult beépítés esetén az új épület utcai homlokzatmagassága a csatlakozó épület homlokzatmagasságától a csatlakozási felületen ± 50 cm-rel térhet el, két eltérő homlokzatmagasságú épület között elhelyezésre kerülő új épület esetén a csatlakozó épületek homlokzatmagassága közötti képzeletbeli felezővonalról térhet a csatlakozó felületen ± 50 cm-rel.

(15) Az övezetek közterülettel határos telekhatárain legalább 1,80 maximum 2,00 méter magas kerítés építhető.

(16) Falusias lakóterületen egy telken legfeljebb két főépítmény helyezhető el.

(17) Az építési övezetekben legfeljebb 200 m² bruttó szintterület kereskedelmi rendeltetésű épület helyezhető el, kivéve Bokros területén, ahol ennél nagyobb területen is elhelyezhetők a borturizmushoz kapcsolódó kereskedelmi-vendéglátó-szállásadó rendeltetésű építményei, amennyiben kialakításuk és az ott folyó tevékenység az övezet telkeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

X. Fejezet

Vegyes területek - Településközpont terület (Vt)

38. § (1) A településközpont vegyes terület a szabályozási tervlapokon Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A településközpont terület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás jellegű,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat. A Vt-p övezet területén kizárólag a piachoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések, a Vt-g övezet területén pedig csak gépjárműtároló épületek helyezhetők el.

(3) A településközpont terület telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(4)²⁸ A Vt-1 övezetben közterületi kapcsolattal nem rendelkező telken új épület nem helyezhető el.

(5) Vt övezet területén új tömbtelek nem alakítható ki, meglévő tömbtelken új úszótelek nem létesíthető, új épület nem helyezhető el, meglévő épület úszótelke és épület által elfoglalt terület nem növelhető.

(6) Az övezetekben állattartó építmény nem helyezhető el.

(7) Az övezetekben a melléképítmények közül közműpótló műtárgy, állatkifutó, trágyatároló, siló, ömlesztett anyag, folyadék- és gáztároló nem helyezhető el.

(8)²⁹ Az övezetekben elhelyezett kereskedelmi célú épület nettó szintterülete, a Vt-p, Vt-13 és Vt-19 övezet kivételével, az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 1500 m²-t.

(9) A Vt-6v övezetben a zárt sorú beépítésnél legfeljebb 3,5 méteres átjáró hagyható a telek oldalhatára és az épület között, de az átjárót tömör kerítéssel kell elzárni a közterületről, és az átjáróra néző oldalhomlokzatot tűzfalasan kell kialakítani.

(10) A Vt-6v övezetben magas tető a meglévő zárt sorúan összeépült fő rendeltetés szerinti lapos tetős épületekre együttesen, egységes kialakítással, az egy telken álló, több rendeltetési egységet magában foglaló lapos tetős lakóépület esetében az épület egészére egységesen építhető.

(11) A Vt-6v építési övezet Ifjúság utca felé nyíló telkein oldalhatáron álló beépítési mód is alkalmazható.

(12) Vt-2, Vt-2v, Vt-5, Vt-6 övezetben a fő rendeltetést kiszolgáló egyéb épületeket a főépítménnyel egy tömegben kell kialakítani.

(13) A Vt- 1, a Vt- 3, a Vt- 4, a Vt- 5, a Vt- 6, a Vt-6v, a Vt-p, a Vt-7 és a Vt-9 jelű övezet telkein utcafrontra kell helyezni az épületet. A Vt-8 jelű övezetben az előkert a kialakult állapot szerinti mérték.

(14) A Vt-2 övezetben az előkert minimum 6 m, maximum 30 méter lehet. Az előkertben csak a közmű-becsatlakozás építménye és a kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló, valamint kerti építmények helyezhetők el. A szabályozási terven Vt-2v jelű övezetben a Vt-2 jelű övezet paraméterei alkalmazandók, de a Vt-2v jelű övezetben előkert nem alakítható ki.

39. § (1) A Vt-1 építési övezet lakóövezettel határos telkein a lakóövezet felőli oldalon 5 m oldalkert szabadon hagyandó. Az így elhelyezhető épület homlokzatmagassága ezen az oldalon max. 5 m lehet. Az oldalkert elhagyható, amennyiben a lakóövezetben az épületelhelyezés már oldalkerttel biztosított.

(1a)³⁰ A Vt-b övezet területén kizárólag a buszpályaudvarhoz kapcsolódó rendeltetések és egészségügyi rendeltetés helyezhető el.

(2)³¹

(3) Amennyiben a Vt-1 övezetben a szomszédos telken álló valamelyik épület épületmagassága az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságnál több, akkor az új épület a két szomszédos telekhez való csatlakozásnál legfeljebb a meglévő nagyobb épületmagasságú épülettel azonos homlokzatmagassággal építhető. Saroktelek esetén szomszédnak tekinthető a 20 méternél nem szélesebb utca (az érintett sarokteleknél mérve) túloldalán álló saroktelek is.

(4) Műemlékként vagy helyi építészeti értéként védett épülettel szomszédos új épület zárt sorúan csatlakozó utcai homlokzatmagasságának legalább 3,5 m széles homlokzatszakaszon, illetve az érintkező tűzfal tényleges magasságának ± 50 cm-es tűréshatárral illeszkednie kell a védelem alatt álló épület magasságához. Két különböző homlokzatmagasságú, védelem alatt álló épület között elhelyezendő épület esetén az a két meglévő épület homlokzatmagassága közötti képzeletbeli felezővonalat kell az illeszkedés szempontjából figyelembe venni.

(5) A Vt-2 övezet telkei csak max. 1,60 m magas kerítéssel határolhatók, melynek legfeljebb 0,8 m magas lábazata lehet.

(6) A Vt-4 övezet telkei csak min. 1,80 m, maximum 2,20 m magas kerítéssel határolhatók.

(7) A Vt-1 övezet lakóterülethez csatlakozó övezethatárán kialakított oldalkert kerítése kialakításánál a csatlakozó lakóterületi övezet kerítésre vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

(8)³² A Vt-13, Vt-14, Vt-15 és Vt-19 építési övezetekben lakóépület nem helyezhető el. Az övezetek rendeltetésének megfelelő funkciójú épülettel egy tömegben telkenként maximum 1 szolgálati lakás kialakítható.

(9) A Vt-15 építési övezet területén az előkert építési határvonal a telek közterületi homlokvonaláé.

(10)³³ A Vt-1, Vt-3, Vt-4, Vt-6, Vt-15 és a Vt-19 építési övezet építményeihez szükséges gépjármű parkoló helyek a helyi parkolási rendelet előírásai szerint megválthatók és azok a közterületen megépíthetők a meglévő fák megtartásával, és az összefüggő zöldfelület/zöldsáv figyelembevételével. A parkolóhely létesítését legalább 4 db várakozó hely után egy db nagy lombkoronát növelő fa telepítésével kell megoldani, mely fásításba beszámítható a meglévő faállomány.

XI. Fejezet

Gazdasági területek

32. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

40. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület a szabályozási tervlapokon Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetekben csak olyan rendeltetésű gazdasági épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:

a) védőtávolság, védőövezet igénye saját telkén belül biztosítható,

b) a szomszédos telkek rendeltetészerű használatát nem korlátozza.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató terület telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be. A Gksz-5 jelű építési övezet 0297/1 ill. 0299/37 hrsz-ú telkeinek beépítéséhez a terület mélyfekvésére tekintettel geotechnikai szakvélemény készítenőd.

(4) Az épületek magassága a [3. melléklet](#) táblázatában megadott értékeknél akkor lehet nagyobb, ha azt az alkalmazott üzemi technológia elengedhetetlenül szükségessé teszi.

(5) Az övezetekben a gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos és a használó számára egy-egy szolgálati lakás kialakítható. A lakás számára külön telek nem alakítható ki.

(6) A Gksz övezeteknek a temető határától számított 50 méteres sávjába eső területén épület nem helyezhető el.

(7) Az övezet telkein a belső gépjármű-közlekedés számára kialakított felületek mentén legalább egyoldali fasor telepítendő.

(8) A Gksz-3 jelű övezet 3428/1 hrsz-ú területén, a Gksz-5, Gksz-7, és Gksz-8 jelű építési övezetekben az előírt minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell biztosítani. Háromszintű növényzetnek minősül 150 m²-enként gyeper, 40 db cserje és 1 db nagy lombkoronájú fa.

(9) A Gksz-13 jelű építési övezetben kizárólag környezetét nem zavaró, élelmiszer feldolgozással kapcsolatos építmények helyezhetők el.

(10)³⁴ A [9. melléklet](#)ben lehatárolt Ipari Park területén kialakult kereskedelmi, szolgáltató területek és a nem gyűjtőút, országos mellékút, főút mellett fekvő legfeljebb 1,2 hektár nagyságú Gksz-5 övezet telkei kivételével az övezetek telkeit határoló közutak és magánutak mentén minimum 10 méteres előkertet kell kialakítani az új épületek elhelyezése esetén.

(10a)³⁵ A legalább 10 m széles előkertben a közterületi és magánúti telekhatár mentén a fasor telepítési kötelezettségre vonatkozó előírásoknak megfelelően egy fasort és cserjesort kell ültetni.

(11) A Gksz-17 építési övezet területén a telkek közterületi kapcsolatának biztosításához új magánút legalább 16,0 m széles kell legyen, egyoldali fasor kialakításával.

(12) Kereskedelmi, szolgáltató területen megújuló energiaforrás műtárgya (napelempark) terepszinten is létesíthető, kivétel az országos ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosójának övezetein.

(13) A 20 férőhelynél nagyobb szilárd burkolatú parkolók felszíni csapadékvíz-elvezetéséhez hordalék- és olajfogó beépítése szükséges.

33. Általános gazdasági terület (Gá)

41. § (1) Általános gazdasági területen (Gá) az országos településrendezési követelmények szerinti rendeltetést tartalmazó épületek helyezhetők el.

(2) Az előírt legkisebb zöldfelület területének felén háromszintes növényállomány fenntartása kötelező.

(3) A legnagyobb épületmagasság a [3. melléklet](#) táblázatában megadott értéknél nagyobb is lehet, de legfeljebb 70 m, ha azt az alkalmazott üzemi technológia szükségessé teszi.

(4) A 20 férőhelynél nagyobb szilárd burkolatú parkolók felszíni csapadékvíz-elvezetéséhez hordalék- és olajfogó beépítése szükséges.

34. Egyéb ipari terület (Gip_e)

42. § (1) Egyéb ipari terület a szabályozási terven Gip_e jellel szabályozott terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Egyéb ipari területen ipari, energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.

(3) Az egyéb ipari területen építmények részleges közművesítés esetén helyezhetők el. Ha a szennyvizek közcsonkába nem vezethetők, akkor a kommunális szennyvíz zárt tárolóban elhelyezhető, technológiai eredetű szennyvíz tisztításáról vagy ártalommentes elhelyezéséről az üzemeltetőnek gondoskodnia kell.

(4) A Gip_e-2 építési övezetben a mezőgazdasági termeléssel összefüggő üzemi építmények is elhelyezhetők, ha azok védőtávolság igénye a szomszédos telkek területén az építmények elhelyezését nem korlátozzák.

(5) Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(6) Az épületeket a telekhatártól legalább 10 m távolságban lehet elhelyezni.

(7) Az építmények magassága a [3. melléklet](#)ben megadott értékeknél akkor lehet nagyobb, ha azt az alkalmazott üzemi technológia elengedhetetlenül szükségessé teszi.

(8) Az építési övezet területén a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.

(9) A 20 férőhelynél nagyobb szilárd burkolatú parkolók felszíni csapadékvíz-elvezetéséhez hordalék- és olajfogó beépítése szükséges.

XII. Fejezet

Üdülőtérületek - Hétvégi házas terület (Üh)

43. § (1) A hétvégi házas területen legfeljebb egy üdülő rendeltetési egységet magába foglaló üdülőépület helyezhető el.

(2)³⁶ Az Üh-2 övezetben lévő telek részleges közművesítettség esetén: közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történő ivóvíz- és villamosenergia-ellátás, továbbá a csapadékvíz-elvezetés meglétével, illetve a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig közműpótló műtárggyal (zárt szennyvízgyűjtő) történő szennyvízelhelyezés feltételeinek biztosításával építhető be.

(2a)³⁷ Az Üh-1 építési övezet közművesítettség szempontjából közművesítetlen, ezért a közműellátás egyedi közműpótlók és megújuló energia források alkalmazásával is megoldható.

(3) A hétvégi házas terület övezetében csak üdülő rendeltetés helyezhető el, sportépítmény nem helyezhető el.

(4) Az Üh-1 építési övezet telkein legfeljebb 60 m² bruttó alapterületű épület építhető, amelybe a gépjármű számára kialakított tároló vagy nyitott szín nem számítandó bele. A gépjármű számára kialakított tároló vagy fedett szín beépített

alapterülete max. 20 m² lehet. A meglévő épületek bruttó alapterülete legfeljebb 60 m²-ig bővíthető. Terepszint alatti építmény nem létesíthető.

(5) Az Üh-2 építési övezet telkein az üdülőegységek csoportos formában is elhelyezhetők.

(6) A szabályozási terven jelölt „telek be nem építhető részét” zöldfelületként kell kialakítani, ahol kétszintes (cserjesor, fasor) növényssáv telepítendő. A növényssáv – a vízhez való szabad kijárás érdekében – legfeljebb egyszer szakítható meg ingatlanonként, legfeljebb 2,0 méter hosszan.

(7) A telkek utcafronti és parti sétány felé eső vonalán legfeljebb 1,8 méter magas kerítés építhető, a lábazat legfeljebb 0,5 m magas lehet.

(8) A telkek oldalhatárain – az építési övezet, illetve tervezett és meglévő közterület határ kivételével – kerítésként csak élősövény alakítható ki.

(9) A melléképítmények közül csak kerti építmény, közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló, komposztáló és felszín alatti folyadék- és gáztároló építhető. A megújuló energiaforrást hasznosító műtárgyak közül csak napkollektor, valamint napelem helyezhető el az épület tetőzetén.

(10) Az építési övezetben állattartó építmény nem helyezhető el.

XIII. Fejezet

Különleges területek

44. § Különleges területek a használatuk és a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt az egyéb területfelhasználási egységekben nem létesíthető rendeltetések elhelyezésére szolgál.

35. Egészségügyi-szociális különleges terület (Keü)

45. § (1) A szabályozási terven Keü jellel szabályozott különleges terület a regionális szociális otthon és környezete, amely szociális és egészségügyi létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Keü jelű terület övezetében elhelyezhető épületek:

- a) egészségügyi,
- b) gyógyászati,
- c) szociális,
- d) szállás jellegű,

rendeltetést tartalmazhatnak.

(3) Az övezet telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(4) Az övezetben az [OTÉK](#) szerinti melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, zászlótartó oszlop helyezhető el.

36. Szabadidős rendeltetésű különleges terület (Ksz)

46. § (1) A különleges szabadidős rendeltetésű terület a szabályozási tervlapon Ksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban rekreációs létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Ksz jelű szabadidős terület övezetében elhelyezhető épületek:

- a) sport,
- b) szállás jellegű,
- c) rekreációs,
- d) vendéglátó,
- e) oktatási,
- f) egészségügyi,
- g) kulturális,
- h) fürdőzéshez, strandoláshoz kapcsolódó,

rendeltetést tartalmazhatnak.

(3) Az övezet telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(4) Az övezetekben új állattartó építmény csak a Ksz-1 és a Ksz-3 övezetben, kizárólag szabadidős, és sportolási célból helyezhető el.

(5) A Ksz övezetek telkein felszín alatti építmény, (a közműbecsatlakozások és fürdő-, úszómedencék és azok műtárgyai kivételével), pince nem alakítható ki.

(6) A kerítések melletti 20 méteres sávban csak lombos cserje és fafajok ültethetők.

(7) Az övezetben az [OTÉK](#) szerinti melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, zászlótartó oszlop helyezhető el.

37. Sportolási célú különleges terület (Ksp)

47. § (1) A különleges sportolási célú terület a szabályozási tervlapokon Ksp jellel szabályozott területfelhasználási egység, amelyen a szabadtéri sportlétesítmények, sportolási célú épületek, továbbá a sportoláshoz kapcsolódó szolgáltatási és a szabadidő eltöltését szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A Ksp jelű terület övezetében elhelyezhető épületek:

a) sport,

b) rekreációs,

c) vendéglátó,

d) szállás jellegű

rendeltetést tartalmazhatnak.

(3) Az övezet telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(4) Az övezetben az [OTÉK](#) szerinti melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló, kerti építmény, napkollektor, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(5) A minimális zöldfelületi arányon belül a nem sportolási célú biológiailag aktív zöldfelület aránya nem lehet kevesebb a telekterület 20 %-nál.

38. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű)

48. § (1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület mezőgazdasági üzemi építmények, továbbá mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató és lovasturisztikai célú építmények elhelyezésére szolgáló Kmű jelű építési övezet:

a) Kmű-1 építési övezete mezőgazdasági üzemi építmények, továbbá mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató és lovasturisztikai célú építmények;

b) Kmű-2 építési övezete állattartó telep és nagy létszámú állattartó telep kivételével mezőgazdasági üzemi építmények, mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, lovasturisztikai célú építmények, továbbá ismeretterjesztést, az oktatást szolgáló építmények és az azokhoz kapcsolódó szállásépületek;

c)³⁸

(2) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül kialakítható a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakás is.

(3) A területen épület hiányos vagy részleges közművesítettség esetén építhető.

(4) A rendelet elfogadása előtt már kialakult (K) 5000 m²-nél kisebb telkek beépíthetők, de az építési övezet területén 5000 m² -nél kisebb új telek nem létesíthető.

(5) A területen belül csak olyan kereskedelmi, szolgáltatási és gazdasági tevékenységi célú épületek létesíthetők, amelyek közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból az állattartással összeegyeztethetők.

(6) A minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor ültetendő.

(7) Az övezetekben az előkert mérete legalább 10 m.

39. Különleges terület – városüzemeltetési terület (Kvü)

49. § (1) A különleges beépítésre szánt terület - Városüzemeltetési terület a Szabályozási terven Kvü jelű építési övezet, mely a közszolgáltatások körébe tartozó városüzemeltetési, településgazdálkodási tevékenységek, különösen a szennyvíz-kezelés, közműellátás, rendezvényhelyszín, fásított parkoló, gyepmesteri telep és ezen rendeltetéseket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben a főépítmények mellett kiegészítő rendeltetesként elhelyezhető iroda rendeltetés.

40. Oktatási központ területe (Ko)

50. § Különleges – Oktatási központ Ko jelű övezete a táji és természeti értékek bemutatására szolgál, ahol az oktatást, ismeretterjesztést, a kutatást szolgáló építmények és az azokhoz kapcsolódó szállásépületek helyezhetők el.

XIV. Fejezet

Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó általános előírások

51. § Csongrád területén a beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

- a) Közlekedési területek:
 - aa) Közúti közlekedési terület
 - ab) Kötőtpályás közlekedési terület - vasút
- b) Zöldterületek
 - ba) Közpark
 - bb) Közkert
- c) Erdőterületek:
 - ca) Védelmi rendeltetésű erdő
 - cb) Gazdasági rendeltetésű erdő
 - cc) Közjóléti rendeltetésű erdő
- d) Mezőgazdasági területek
 - da) Általános mezőgazdasági terület
 - db) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
 - dc) Kertes mezőgazdasági terület
- e) Vízgazdálkodási területek:
 - ea) Vízgazdálkodási terület
 - eb) Vízgazdálkodási terület – Árvédelmi töltés
 - ec) Vízgazdálkodási terület – Vízmű
 - ed) Vízgazdálkodási terület – Üdülőházas terület
 - ee) Vízgazdálkodási terület – Hétvégi házas terület
 - ef) Vízgazdálkodási terület – Különleges kemping
 - eg) Vízgazdálkodási terület – Különleges városüzemeltetési terület
 - eh) Vízgazdálkodási terület – Zöldterület
 - ei) Vízgazdálkodási terület – Erdőterület
- f) Természetközeli terület
- g) Különleges beépítésre nem szánt területek:
 - ga) Temető és kegyeleti park
 - gb) Művésztelep
 - gc) Agrárturisztikai terület
 - gd) Sportolási célú terület
 - ge) Horgászturisztikai központ
 - gf) Napelempark
 - gg) Bányaterület
 - gh) Fásított sétány

41. Közlekedési és közműterület

52. § (1) A közlekedési területek a meglévő és tervezett (szabályozott) közutak, és a jelentős szintbeli közterületi gépjárműtárolók (jele: Köu), a vasúti területek, a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmény (állomás) területével együtt (jele: Kök).

(2) A közúti közlekedési területeken a közlekedési és közmű műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények (váróhelység, esőbeálló, forgalomirányító helység) és reklámpítmények helyezhetők el.

(3) A tervezett utak szabályozási szélességét és a meglévő utak korrekcióinak méretét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.

(4) Új kiszolgáló utak létesítése, vagy felújítása esetén a szabályozási szélességén belül általában legalább 4 m széles burkolat és egyoldali járda létesítendő. Településközpont, gazdasági és különleges területekkel határos területen min. 6,5 m széles burkolat és szükség szerint járda létesítendő.

(5) Lakóterületen a kapubehajtók maximális szélessége 4,0 m lehet.

(6) Öböl nélküli autóbuszmegálló a mellékutakon – gyermek és egészségügyi intézmények előtti területek kivételével - bárhol kialakítható.

(7) A közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű területeket, védőterületeket kell biztosítani:

a) Országos főút: 451 sz. II. rendű főút: az elkerülő szakasz és a meglévő szakasz követelmények szerinti korrekciójának szabályozási szélessége: a jóváhagyott engedélyezési/kiviteli tervnek megfelelő, egyebekben a meglévő szélesség, csomópont térségében SZT szerint.

b) Országos mellékút: 4513, 4517, 4519, 4502 j. összekötő utak és a 45118, 45125, 45316 j. bekötő utak kiépült területen meglévő, egyébként 30 méter.

c) Helyi gyűjtőút: az SZT szerint: kiépült területen meglévő vagy az SZT szerint, egyébként 22 m szabályozási szélesség.

d) Külterületi feltáró mezőgazdasági utak: a szabályozási tervek szerint.

e) Beépítésre szánt területek új lakó- és kiszolgáló útjainak legkisebb szélessége az SZT szerint.

f) A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterülete: a főút esetén 100- 100 m az úttengelytől mérve, országos mellékút esetén: 50-50 m az úttengelytől mérve, védőtávolságon belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és a közúti hatóság engedélyével szabad.

g) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t beépítéssel szabadon kell hagyni.

h) Kerékpárutak: szerkezeti terv szerint a Fő utcai meglévő kerékpárút és folytatása a Gróf Andrássy Gyula utcán, a Szegedi úton a 4519 j. út mentén a Dohány sorig, onnan a 451 sz. főút mentén a közigazgatási határig.

i) Önálló gyalogút minimális szélessége min. 4 m vagy a szabályozási tervben jelölt szélesség.

j) Egyvágányú vasútvonal: Kiskunfélegyháza - Szentes vasútvonal kiépült területen meglévő szélességben.

k) A vasút védőtávolsága a vasúti pályától számított 50- 50 m, amelyen belül az épületek elhelyezéséhez a MÁV hozzájárulása szükséges.

(8) A vasút meglévő területe és az átjárók száma nem csökkenthető.

(9) A vasúti területeken belül a vasúti és a közúti üzemi célú építmények és épületek helyezhetők el. A vasúti terület belterületi szakaszán az előzőeken kívül a következő épületek, építmények helyezhetőek el: Állomásépület a kapcsolódó raktározási, karbantartási, igazgatási, szociális épülettel, szolgálati lakás, és az áruszállítással kapcsolatos szolgáltatási, raktározási épületek, építmények. Az utazóközönséget kiszolgáló-ellátó funkciók (várótermek, kereskedelmi, szolgáltató) csak az állomásépületen belül alakíthatók ki. Közcélú szállás épület a területen nem alakítható ki.

(10) Vasúti területen az épület-elhelyezés és kialakítás feltételei a következők: beépítés mértéke: 5%, legnagyobb épületmagasság: 7,5 m beépítési mód: szabadon álló.

(11) A tervezett gazdasági területek esetében a területi megosztást úgy kell kialakítani, hogy a feltáró utak, magánutak minimális területi szélessége 16 m legyen. A tervezett csomópontok helyigényét a forgalombiztonságnak és a forgalom akadálymentes lebonyolódásának megfelelően kell meghatározni.

(12) Beépített területen, amennyiben faszor telepítésére közterületen helyhiány (kis szabályozási szélesség) miatt nincs lehetőség, úgy az a szabályozási vonalon kívül (magánterületen) is megvalósítható.

(13) A közműhálózatok elhelyezésére szolgáló közműterületek a szabályozási terveken szabályozási vonallal vagy anélkül határolt közterületekkel azonos területek. A közműhálózatot közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett a vonatkozó szabványok szerint.

(14) A külön övezettel nem rendelkező közmű műtárgyak bármely övezetben elhelyezhetők.

42. Zöldterület

53. § (1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark és Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel vagy vízfelülettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést és az ismeretterjesztést szolgálja.

(2) Zöldterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület

- a) a pihenést és testedzést szolgáló,
- b) a szabadvízi fürdőzést kiszolgáló,
- c) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges és
- d) kereskedelmi, vendéglátó

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Zöldterület övezeteinek telkein a szomszédos építési telkek feltárását szolgáló útkapcsolat biztosítható.

(4) A Zkp-1 jellel szabályozott közpark övezetben legfeljebb 3%-os beépítettséggel, 5,0 m épületmagassággal helyezhető el épület, 70% zöldfelületi minimum biztosításával.

(5) A Zkp-2 jellel szabályozott közpark övezetben legfeljebb 1%-os beépítettséggel, 5,0 m épületmagassággal helyezhető el épület, 70% zöldfelületi minimum biztosításával. Az övezetben a vízvisszatartásra, árvízi kitettségre figyelemmel helyezhetők el a rendeltetésszerű használathoz kapcsolódó építmények.

(6) A Zkk-1 és Zkk-2 jelű közkert övezetekben legfeljebb 3%-os beépítettséggel, 4,0 m épületmagassággal helyezhető el épület, 60% zöldfelületi minimum biztosításával.

(7) A Zkk-2 jelű közkert övezet területén a vízvisszatartásra, árvízi kitettségre figyelemmel helyezhetők el a rendeltetésszerű használathoz kapcsolódó építmények.

43. Erdőterület

54. § (1) Erdőterület a Szabályozási Terven E jellel szabályozott erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdőterület az általános használat és az építmények elhelyezése szempontjából:

- a) védelmi,
- b) gazdasági,
- c) közjóléti

övezetekre tagolódik.

(3) A védelmi rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(4) Ev övezetben épület nem helyezhető el. Erdei kilátó és műtárgyak az erdőterület erdészeti rendeltetésével, árvízvédelmi és természetvédelmi kezelésével összhangban helyezhetők el.

(5) A gazdasági rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.

(6) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetében (Eg) az erdő rendeltetésének megfelelő erdőgazdálkodási és vadgazdálkodási célú építmények helyezhetők el a következő feltételekkel:

- a) a beépíthető telek területe legalább $100\,000\text{ m}^2$ (10 ha),
- b) a beépítettség mértéke legfeljebb 0,5%,
- c) az épületek épületmagassága legfeljebb 6,0 m.

(7) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi, turisztikai, oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.

(8) Ek-1 jelű övezetben 5%-os beépítettséggel, legfeljebb 10 m épületmagassággal helyezhető el az erdő rendeltetésével összhangban álló épület. Az Arany-szigeten a turisztikai rendeltetéssel összhangban kilátó, szállás jellegű épület is elhelyezhető. A 012/3 hrsz.-ú telek nem megosztható.

(9) Az Ek-2 jelű övezetben épület nem helyezhető el, legfeljebb az ártéri erdő- és vadgazdálkodási, ismeretterjesztési rendeltetésekhez kapcsolódó műtárgyak és a pihenést szolgáló építmények.

44. Mezőgazdasági területek

55. § (1) A mezőgazdasági terület a hagyományos mezőgazdasági használat, a tanyás tájkarakter és a borvidéki jelleg megőrzése, a termőföldvédelem, a természeti értékek, a felszíni vizek védelme, a helyi gazdaságfejlesztés és turizmus érdekeinek érvényesítése céljából, továbbá a belvíz általi veszélyeztetettség figyelembevételével a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

- a) általános mezőgazdasági terület (Má),
- b) kertes mezőgazdasági terület (Mk),
- c) korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko).

(2) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló fő rendeltetésű épületek és építmények, valamint a fő rendeltetéshez kapcsolódóan a turizmus épületei és építményei helyezhetők el.

(3) Mezőgazdasági területen fekvő a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló jogszabály szerinti tanyára az [56. §](#) rendelkezései vonatkoznak.

(4)³⁹ Mezőgazdasági övezetekben épületet létesíteni - tanya kivételével – *vagy csak a legalább 80%-ban kertként megművelt telken, vagy csak a legalább 80%-ban zöldfelülettel rendelkező telken lehet.*

(5) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyp (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.

(6) Mezőgazdasági területen –tanya kivételével - a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő lakó, illetve szállás, turisztikai rendeltetés a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg.

(7)⁴⁰ A lakó, illetve szállás, turisztikai rendeltetések a fő rendeltetések megléte vagy azzal egyidejű építése esetén helyezhetők el. Különálló lakóépület bruttó alapterülete legfeljebb 200 m² lehet. Szállás jellegű és vendéglátó épület kizárólag birtokközpont telkén létesíthető.

(8) Mezőgazdasági övezetekben napelempark kizárólag agrofotovoltaikus rendszerben telepíthető, amennyiben a telket nem érinti országos ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó övezete.

(9) Má-1 és Má-3 általános mezőgazdasági területek övezetén és borszőlő kataszterrel érintett kertes mezőgazdasági területen birtokközpont kialakítható e rendelet szerinti tanyaként nem bejegyzett ingatlanokon is. A birtoktest mérete általános mezőgazdasági területen min. 10 ha, borszőlő kataszterrel érintett kertes mezőgazdasági területen min. 2 ha. A birtokközpont beépítettsége a beszámított telkek összterületének 3%-a, de nem lehet több a birtokközpont telkének 30 %-ánál.

(10) Vízparti telken a parti telekhatártól számított 20 méteren belül új épület nem helyezhető el.

(11) Mezőgazdasági területen kiegészítő központ nem alakítható ki.

(12) Résztulajdon a birtokközpont kialakításába csak akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos a teljes telekre az építési tilalom bejegyzéséhez hozzájárul.

(13) Általános és kertes mezőgazdasági terület övezeteiben 1,8 méter magas áttört kerítés létesíthető.

(14) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben a tanyák, tanyás telkek kivételével kizárólag az állattartó épületek és állatkifutók, karámok körül létesíthető legfeljebb 1,8 méter magas áttört kerítés.

56. § (1) A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló jogszabály szerinti tanyán a művelési ágtól és övezeti besorolástól függetlenül – 10%-os beépítettséggel helyezhetők el építmények.

(2) Mezőgazdasági területen újonnan tanyatelek nem alakítható ki.

(3) A beépíthető legkisebb tanya telek területe 720 m².

(4) Tanyán egy lakó rendeltetés helyezhető el.

(5) Természetközeli területen fekvő tanya birtokközponttá nem alakítható.

(6) Mezőgazdasági területen az 1500 m²feletti területű tanya birtokközponttá alakítható.

(7) Új épület a tanya közterület felőli telekhatárától legalább 10 m távolságban telepíthető.

(8) Tanya körül legfeljebb 1,8 méter magas áttört kerítés létesíthető.

45. Általános mezőgazdasági terület (Má)

57. § (1) Általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Má jellel jelölt, az árutermelő gazdálkodás, a növénytermesztés, az állattartás és -tenyésztés, legelő- és gyepgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló terület.

(2) A telekosztással kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe 3000 m².

(3)⁴¹ *Általános mezőgazdasági területen — az Má-3 jelű övezetet kivéve — a gazdasági épületek épületmagassága legfeljebb 7,5 m, különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet. Má-3 jelű övezetben a gazdasági épületek épületmagassága legfeljebb 9,0 m, különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.*

(4) Új épület a közterületi telekhatártól a gyűjtőutak/fő feltáró utak mentén legalább 15 m, egyéb utak mentén legalább 10 m távolságban telepíthető.

(5) Szőlőkataszteri területen a borturizmust, pihenést szolgáló kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató építmények is elhelyezhetők.

(6) Má-1 jelű övezetben 1500 m² alatti telken épület nem helyezhető el. Az övezetben legfeljebb 3%-os beépítettséggel:

a) a 1500-6000 m² közötti terület nagyságú telkeken egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el;

b) 6000 m² feletti telkeken a gazdálkodási rendeltetésekhez kapcsolódóan lakóépület, szállás, turisztikai rendeltetés is elhelyezhető.

(7) Má-2 jelű övezetben gazdasági épület és a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő lakó, szállás, turisztikai rendeltetés gyümölcs művelési ág esetén 2 ha, egyéb művelési ág esetén 4 ha telekterület felett helyezhető el, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.

(8)⁴² *Má-3 jelű övezetben gazdasági épület és a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő lakó rendeltetés 10 ha telekterület felett helyezhető el, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.*

46. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

58. § (1) A kertes mezőgazdasági terület a vegyes kert-, szőlő-, gyümölcs gazdálkodást és feldolgozást, valamint a borászatot, borturizmust és pihenést szolgáló Mk jellel szabályozott mezőgazdasági terület.

(2) Kertes mezőgazdasági területen 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 3,5 m épületmagasságú épületek helyezhetők el.

(3) Kertes mezőgazdasági területen a földrészlet megműveléséhez szükséges gazdasági épületben ideiglenes tartózkodásra alkalmas helyiség is létesíthető.

(4)⁴³ *Állattartó építmény önellátási céllal csak azokon a telkeken létesíthető, ahol nyilvántartott lakóépület és/vagy gazdasági épület van, és a telek területének beépítettsége nem haladja meg a 3%-ot.*

(5) Kialakítható telek területe legalább 1500 m², átlagos szélessége min. 14 m.

(6) Szőlőkataszteri területen a borturizmust, pihenést szolgáló kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató építmények is elhelyezhetők.

(7) Mk-1 jelű övezetben lakóépület szőlő művelési ág esetén legalább 3000 m² telekterületen, egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterületen helyezhető el.

(8) Mk-2 jelű övezetben csak gazdasági épület helyezhető el, geotechnikai szakvélemény alapján a vízügyi igazgatóság hozzájárulásával.

(8a)⁴⁴ *Mk-2 jelű övezetben nagyvízi meder területén csak a [10. melléklet](#) szerinti áramlási holtterrel érintett telekrészen helyezhető el új épület, alapozás nélküli mobilházként, a keletkező szennyvizek biztonságos kezelése mellett. Az árvízvédelmi töltés 10 méteres védősávján - töltésmenti sávon - belül nem szabad épületet elhelyezni, valamint olyan tevékenységet végezni, amely a talaj szerkezetét, szilárdságát, összetételét megbontaná, illetve hátrányosan megváltoztatná, annak elszennyeződését eredményezné.*

(9) Mk-3 jelű övezetben lakóépület kizárólag szőlő vagy gyümölcs művelési ágú ingatlanon helyezhető el, legalább 3000 m² telekterületen.

(10) Új épület a közterületi telekhatártól a gyűjtőutak/fő feltáró utak mentén legalább 8 m, egyéb közutak mentén legalább 5 m távolságban telepíthető.

47. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)

59. § (1) Korlátozott használatú mezőgazdasági területek a táj- és természetvédelmi, ökológiai, tájkarakter-védelmi, vízminőség-védelmi szempontból érzékeny, továbbá mély fekvésű, belvíz által veszélyeztetett Mko jellel szabályozott mezőgazdasági területek.

(2) A területen telekosztással kialakítható telek (földrészlet) területe 3000 m²-nél kisebb nem lehet.

(3) Korlátozott használatú mezőgazdasági területen az épületek épületmagassága legfeljebb 4,0 m lehet, ettől eltérni akkor lehet, ha azt a mezőgazdasági üzemi technológia szükségessé teszi.

(4) Az Mko-0 jelű övezetek területén –tanya kivételével - új épületek nem létesíthetők, a meglévő épületek azonban felújíthatók.

(5) Az Mko-1 jelű övezetekben a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetési állattartást, a génmegőrzést, a bemutatást, az ismeretterjesztést szolgáló épületek és az ezekhez kapcsolódó egyéb gazdasági és turisztikai építmények, továbbá lakóépület létesíthető, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.

(6) Épület létesítésének feltételei a következők:

a) 1500 m² alatti telken épület nem helyezhető el;

b) 1500-6000 m² közötti területnagyságú telken egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el;

c) 6000 m² feletti telken lakóépület is elhelyezhető.

(7) Új épület a közterületi telekhatártól a gyűjtőutak/fő feltáró utak mentén legalább 15 m , egyéb utak mentén legalább 10 m távolságban telepíthető .

48. Természetközeli terület

60. § (1) A Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet, mely természetközeli állapotokkal jellemezhető.

(2) Természetközeli terület övezetében a természet védelmével kapcsolatos ismeretterjesztési és élőhely-rehabilitációt szolgáló vízgazdálkodási műtárgyak helyezhetők el.

(3) Természetközeli terület övezetében –tanya kivételével - új épületek nem létesíthetők, a meglévő épületek azonban felújíthatók.

49. Vízgazdálkodási terület

61. § (1) Vízgazdálkodási terület az SZT-n V jellel jelölt, a vizek hasznosítását, visszatartását, hasznosítási lehetőségeinek megőrzését, ökoszisztéma szolgáltatásainak bővítését és kártételeinek elhárítását szolgáló terület.

(2) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

(3)⁴⁵ *V jelű övezet a felszíni vízgazdálkodási terület, mely az álló- és folyóvizek, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú öntöző- és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja, a vízvisszatartás és vízkárelhárítás területei. Az övezet területén a vízgazdálkodást szolgáló építmény, mederhasználati vízállésműhelyek helyezhetők el, a külön jogszabályokban foglalt rendelkezései szerint. Az Élő-Tisza és a Hármas-Körös szabályozott területén a vízi közlekedés, a vízi sportolás és a strandolás műtárgyai is elhelyezhetők.*

(4) Az árvédelmi töltések szabályozott övezetében (V-T) csak az árvíz elleni védelem és a kerekpáros közlekedés műtárgyai létesíthetők.

(5) Vízművek övezetében (Vv) csak a rendeltetésüknek megfelelő építmények létesíthetők.

(6) Körös-torok területén, a nagyvízi meder övezetében, a kialakult területhasználat alapján a szabályozási terv a másodlagos rendeltetés szerint határozza meg az alábbi övezeteket:

a) Vízgazdálkodási terület – Üdülőházas terület (V-Üü)

b) Vízgazdálkodási terület – Hétvégi házasság terület (V-Üh)

c) Vízgazdálkodási terület – Különleges terület-kemping (V-Kk)

d) Vízgazdálkodási terület – Különleges terület-városüzemeltetési terület (V-Kvü)

e) Vízgazdálkodási terület – Zöldterület (V-Zkk, V-Zkp)

f) Vízgazdálkodási terület – Védelmi célú erdőterület (V-Ev)

(7) Vízgazdálkodási terület – Üdülőházas területen a meglévő üdülőházak felújítását, korszerűsítését, újjáépítését szolgáló építési tevékenység végezhető, a hullámterekre vonatkozó jogszabályi előírások érvényesítésével és az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával.

a) A V-Üü övezetben, a meglévő kialakított telkeken, az épületek a meglévő alapterületükkel újjáépíthetők, kizárólag cölöpökön illetve pilléreken álló kialakítással üdülési célú illetve azzal összefüggő kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetéssel.

b) Az övezetben a meglévő épület újjáépítésére akkor kerülhet sor, ha az új épület a vonatkozó vízügyi előírások szerinti árvízszintnek megfelel, az épület, építmény nem akadályozhatja a vizek természetes lefolyását.

c) Az épületmagasság nem haladhatja meg a vonatkozó Kormányrendelet által előírt árvízszinttől számított 4,5 métert.

d) A vonatkozó jogszabályban meghatározott árvízszint alatti padlósínnal (így terepszinten is) építmény csak ideiglenes jelleggel árvízi időszakon kívül, strand idejében telepíthető és tartható fenn az építés helyszínén.

e) Terepszintre ideiglenes építmény csak abban az esetben helyezhető, ha annak szerkezeti kialakítása, súlya, önjáró jellege a gyors szétszerelhetőséget, áthelyezhetőséget biztosítja.

f) Ideiglenes építmények az övezeten belül a főépítmény alatt és körül, az építménytávolságokra vonatkozó előírások betartásával helyezhetők el.

g) Kerítés legfeljebb 1,5 m magassággal, lábazat nélkül építhető.

(8) Vízgazdálkodási terület-Hétfélig házas területen a meglévő hétfélig házak felújítását, korszerűsítését, újjáépítését szolgáló építési tevékenység végezhető, továbbá a hullámterekre vonatkozó jogszabályi előírások, valamint az [OTÉK](#) előírásai együttes érvényesítésével új épületek is elhelyezhetők az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával.

a) A V-Üh övezetben a meglévő épületek újjáépíthetők, bővíthetők, ill. max. 1 egységes új üdülőépületek helyezhetők el legfeljebb bruttó 50 m² alapterülettel – amelybe nem számítandó bele a felvezető lépcső területe és az épület bruttó alapterületének 20 %-át meg nem haladó nagyságú terasz – a jelen rendelet megalkotását megelőzően már meglévő, kialakított telken cölöpökön ill. pilléreken álló kialakítással.

b) Az övezetben építés csak a kiépült közműhálózatra történő rácsatlakozás megvalósulása és a követelmények szerinti közműpótló elhelyezése után lehetséges. A közműhálózatra való rácsatlakozás után a közműpótló elbontandó.

c) Az övezetben új épület építésére, a meglévő épület bővítésére akkor kerülhet sor, ha a bővítmény a vonatkozó vízügyi előírások szerinti árvízszintnek megfelel, a meglévő és a bővített épület, építmény nem akadályozhatja a vizek természetes lefolyását.

d) Az épületmagasság nem haladhatja meg a vonatkozó Kormányrendelet által előírt árvízszinttől számított 4,5 métert. Az előkert és hátsókert mérete min. 3,0 m .

e) A V-Üh övezetben kerítés nem alakítható ki.

(9) A V-Üh* jelű vízgazdálkodási terület – hétfélig házas terület övezetében építmény elhelyezhető legfeljebb 5%-os beépíthetőséggel, a nagyvízi mederre vonatkozó jogszabályi előírások, valamint az országos településrendezési követelmények előírásainak együttes érvényesítésével és az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával. Az építményelhelyezés során figyelembe kell venni a [\(8\) bekezdés b\)](#), [c\)](#) és [d\) pontját](#) is.

(10) Vízgazdálkodási terület-Különleges terület – kemping övezet kizárólag a meglévő kemping és napközis tábor területét foglalja magában.

a)⁴⁶ Az övezetben meglévő épületek és építmények megtarthatók és – amennyiben az övezetre előírt maximális beépítési százalék követelménye lehetővé teszi – az apartman házak kivételével legfeljebb 150 m²-rel bővíthetők, az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával.

b) A táborozás, kempingezés rendeltetésszerű használatához szükséges higiénés építmények, továbbá kerti építmények, amennyiben az árvízvédelmet nem akadályozzák, az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával elhelyezhetők.

c) Épített kerítés csak közterülettel határosan létesíthető, legfeljebb 1,5 m magasságig, alacsony lábazattal.

(11) Vízgazdálkodási terület – Zöldterület V-Zkk jelű övezeteiben a pihenés, a játék, a sportolás épületnek nem minősülő műtárgyai; a V-Zkp jelű övezetekben mindezeket túl a strandolás műtárgyai, továbbá a szabad strand működéséhez szükséges higiénés épületek (öltöző, zuhanyzó, WC) alakíthatók ki. Az épületek kialakítása és elhelyezése az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával az árvízzel kevésbé érintett területen történhet oly módon, hogy az épületek az árvíz levonulását nem korlátozzák.

(12) Vízgazdálkodási terület – Erdőterület V-Ev jelű övezetben épület nem létesíthető.

(13) Vízgazdálkodási terület – Különleges terület-városüzemeltetési terület V-Kvü övezetben a közszolgáltatások körébe tartozó városüzemeltetési, településgazdálkodási tevékenységek, rendezvényhelyszín, parkoló, és ezen rendeltetéseket kiszolgáló építmények, ideiglenes jellegű építmények helyezhetők el az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával.

50. Különleges beépítésre nem szánt terület – Temető és Kegyeleti park (Kb-T)

62. § (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető és Kegyeleti park terület a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amelyben a temetkezést kiszolgáló, az emlékezést erősítő, kegyeleti, temetőkerti és szoborparki, képzőművészeti építmények helyezhetők el.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető és Kegyeleti park terület Kb-T1 és Kb-T2 övezeteiben a beépítettség legfeljebb 10% lehet.

(3) A Kb-T-2 övezetben a telek legkisebb zöldfelülete legalább 60%, melynek legalább harmadán háromszintes növényállományt (emlékerdő) kell kialakítani.

(4)⁴⁷ A Kb-T1 jelű övezet telekhatárán legfeljebb 1,8 m magas áttört kerítést kell építeni.

(5)⁴⁸ A Kb-T2 jelű övezet lakóterülettel szomszédos telekhatárán legfeljebb 2,0 m magas tömör kerítést kell létesíteni, a közút felőli telekhatáron élő sövényt kell telepíteni, a többi telekhatáron legfeljebb 1,8 m magas áttört kerítés építendő.

51. Különleges beépítésre nem szánt terület – Művésztelep (Kb-Mt)

63. § (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - Művésztelep terület a Szabályozási terven Kb-Mt jellel jelölt övezet, amelyben a művésztelep működésével, a művészeti munka, oktatás, elszállásolás és a szabadidő eltöltésével kapcsolatos építmények helyezhetők el.

(2) Az övezet beépítettsége legfeljebb 10% lehet. A telek legkisebb zöldfelülete 60%, melynek legalább harmadán háromszintes növényállományt (emlékerdő) kell kialakítani.

52. Különleges beépítésre nem szánt terület– Agrárturisztikai terület (Kb-At)

64. § (1) A Különleges beépítésre nem szánt – Agrárturisztikai terület elsősorban a pihenést szolgáló, a mezőgazdasággal, agrárturizmussal, az ökoturizmussal, valamint az ökológiai rendszereket nem zavaró vízi sporttal, horgászattal, hagyományőrzéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Telekmegosztással kialakítható telek legkisebb mérete 3000 m².

(3)⁴⁹ A Különleges beépítésre nem szánt – Agrárturisztikai terület övezetein a telek legnagyobb beépíthetősége 10%, az épületmagasság legfeljebb 4,5 m. Épületet az oldalsó telekhatároktól minimum 4,5 m távolságra, utcafronti telekhatártól minimum 6 méterre lehet elhelyezni.

(4) Építmény elhelyezés feltételei a következők:

a) Kb-At-1 övezetben a beépíthető telek legkisebb területe vízparti fekvésben min. 850 m², egyéb fekvésben min. 3000 m²,

b) Kb-At-2 övezetben a beépíthető telek legkisebb területe min. 3000 m²,

c) Kb-At-3 övezetben a beépíthető telek legkisebb területe min. 2000 m².

(5) Ha a telek szélessége az építési helynél 12,0 m-nél keskenyebb, akkor ott épületet elhelyezni nem lehet

(6) A parti telekhatártól számított 20 méteren belül épület nem helyezhető el.

(7) A telek legkisebb zöldfelülete 80%, melyet háromszintes növényállománnyal kell kialakítani.

(8) Épített kerítés csak közterülettel határosan létesíthető, legfeljebb 1,5 m magasságig, alacsony max. 15-20 cm lábazattal.

(9)⁵⁰ A melléképítmények közül csak kerti építmény (kivéve épített víz- és fürdőmedence), közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladékartály tároló építhető.

(10) A Kb-At-2 övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

(11) Új épület a közterületi telekhatártól a gyűjtőutak mentén legalább 15 m , egyéb utak mentén legalább 10 m távolságban telepíthető.

53. Különleges beépítésre nem szánt terület – Sportolási célú terület (Kb-Sp)

65. § (1) A Különleges beépítésre nem szánt – Sportolási célú területen elsősorban a testedzéshez, sportoláshoz kapcsolódó épületek és műtárgyak helyezhetők el.

(2) A legkisebb kialakítható telek mérete 5000 m².

(3) A telken építményt elhelyezni legfeljebb 10%-os beépíthetőséggel lehet.

(4) A telek legkisebb zöldfelülete 80%, melynek legalább harmadán háromszintes növényállományt kell kialakítani.

54. Különleges beépítésre nem szánt terület – Horgászturisztikai központ (Kb-Ht)

66. § (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – Horgászturisztikai központ a szabályozási terven Kb-Ht jellel szabályozott övezet, ahol a horgászatot, halgazdálkodást, horgászturizmust kiszolgáló építmények létesíthetők.

(2) A horgászturisztikai központ övezetében elhelyezhető épületek

a) szállás jellegű,

b) vendéglátó,

c) horgász turisztikai,

d) halgazdálkodási

rendeltetést tartalmazhatnak.

(3) A telek legkisebb zöldfelülete 80%, melynek legalább harmadán háromszintes növényállományt kell kialakítani.

(4) A legkisebb kialakítható telek mérete 5000 m².

(5) A telken építményt elhelyezni legfeljebb 10%-os beépíthetőséggel lehet. Az épületmagasság nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

55. Különleges beépítésre nem szánt terület – Napelempark (Kb-Np)

67. § (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - napelempark a szabályozási terv szerint Kb-Np jellel szabályozott övezet.

(2) A különleges beépítésre nem szánt terület - napelempark területén napelemek és műtárgyaik, valamint az ahhoz kapcsolódó, fenntartásukat szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) Az övezet területén 1 %-os beépítettséggel a park fenntartását szolgáló épületek is létesíthetők.

(4) Napelempark lakóterülettel vagy tanyákkal határos telekhatára mentén sövénykerítést kell létesíteni és rendszeresen karbantartani.

56. Különleges beépítésre nem szánt terület – Bánya (Kb-B)

68. § (1) A különleges beépítésre nem szánt terület - bánya céljára szolgáló terület a Szabályozási terven Kb-B jellel jelölt övezet, mely elsősorban az ásványvagyon kitermeléséhez szükséges építmények, valamint az ezt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

a) gazdasági és

b) iroda

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület – bánya övezetében csak elfogadott műszaki és tájrendezési műszaki üzemi tervvel összhangban

a) végezhető terepalakítás, és

b) helyezhetők el állandó és ideiglenes épületek, műtárgyak, legfeljebb 2%-os beépítettséggel.

57. Különleges beépítésre nem szánt terület – Fásított sétány (Kb-Fs)

69. § (1) A különleges beépítésre nem szánt terület - Fásított sétány a Szabályozási terven Kb-S jellel jelölt övezet, mely a fásított vízparti gyalogos megközelítés biztosítására szolgál.

(2) Az övezetben a sétány rendeltetésével összhangban elhelyezhetők még a pihenéshez kapcsolódó kerti építmények, a vízpart megközelítését szolgáló műtárgyak.

(3) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 3%, a legkisebb zöldfelület 20%.

(4) A sétány területén – amennyiben a szabályozási szélesség, valamint a terület adottsága lehetővé teszi – egy honos fajokból álló fasort kell eltelepíteni.

HARMADIK RÉSZ

Záró rendelkezések

70. § Ezen rendelet rendelkezéseit azon folyamatban lévő hatósági eljárásoknál is alkalmazni kell, amelyekben azt az ügyfél kérelmezte és az az eljárás kimenetelét pozitívan elősegíti.

71. §⁵¹

72. §⁵² (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést megelőzően indult folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

[1. melléklet a 47/2022. \(XII. 16.\) önkormányzati rendelethez⁵³](#)

[2. melléklet a 47/2022. \(XII. 16.\) önkormányzati rendelethez⁵⁴](#)

1.	A	B	C	D	E	F
2.	AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
3.	övezeti Jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható területe (m²) ^{II.}	legnagyobb beépítettsége ^{II.} (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	épületének legnagyobb épületmagassága (m)
4.	Ln-1	KT	K	K	30 (K)	18
5.	Lk-1	SZ	3000	40	40	10,5
6.	Lk-2	O	700	40	30	4,5
7.	Lk-3	Z	350	40	30	4,5
8.	Lk-4	SZ	1500	60	20	6,5
9.	Lk-5	SZ	1000	30	40	7,0
10.	Lk-g ^{I.}	SZ	3000	50	10	3,0
11.	Lkm-1	O	800	40 (K)	20	4,5
12.	Lkm-2	O	400	50 (K)	20	4,0
13.	Lkm-3	O (K)	1000	30 (K)	20	5,5
14.	Lkm-4	O	K	40 K	40	3,5
15.	Lkm-5	O	500	35	50	3,5
16.	Lke-1	O	500	35	50	4,5
17.	Lke-g ^{I.}	K	K	K	10	3,0
18.	Lke-2	SZ	800	30	50	4,5
19.	Lke-3	Z	350	35	45	4,5
20.	Lke-4	Z	250	30	50	4,0
21.	Lke-5	O	800	30	50	4,5
22.	Lke-6	SZ	1200	30	50	4,5
23.	Lke-7	O	500	35	45	5,0
24.	Lke-8	O	500	35	50	6,0
25.	Lf-1	O	900	30	50	4,5
26.	Lf-2	SZ	1500	25	50	4,5
27.	Lf-3	O	400	30	50	4,5
28.	Vt-1	Z	800	70	10	12,5 (K)
29.	Vt-1v	Z	800	70	10	16
30.	Vt-g ^{I.}	Z	600	80	10	3,5
31.	Vt-2 és Vt-2v	SZ	1500	30	50	7,5
32.	Vt-3	SZ	20 000	50	20	16,0
33.	Vt-3k	SZ	1500	50	20	16,0
34.	Vt-4	O	500	50	20	7,5
35.	Vt-4k	O	500	50	20	6,0
36.	Vt-5	KT	K	K	10	30,0
37.	Vt-6	SZ	800	40	20	7,5
38.	Vt-6v	Z/O ^{III}	800	40	20	5,5
39.	Vt-p ^{I.}	Z	K	50	10	9,0
40.	Vt-7	O (K)	500	55	20	4,5

41.	Vt-8	Z (K)	K	60	20	6,0
42.	Vt-9	O	800	60	15	6,0
43.	Vt-10	SZ	800	60	15	9,0
44.	Vt-11	SZ	800	40	20	6,5
45.	Vt-12	Z	500	70	10	7,5
46.	Vt-13	SZ	2000	40	30	10
47.	Vt-14	SZ	3000	35	40	7,5
48.	Vt-15	SZ	2000	60	20	6,5
49.	Vt-16	O	1500	30	50	7,0
50.	Vt-17	SZ	3000	60	20	9,0
51.	Vt-18	SZ	800	40	20	12,5
52.	Vt-19	SZ	2000	40	15	6,5
53.	Vt-b ^I	SZ	1500	20	10	6
54.	Gksz-1	SZ	5000	40	20	12
55.	Gksz-2	SZ	5000	40	30	6
56.	Gksz-3	SZ(K)	1500	40(K)	20	6,0(K)
57.	Gksz-4	SZ	3000	60	20	12
58.	Gksz-5	SZ	3000	40	20	7,5
59.	Gksz-6	SZ (K)	3000	60	20	7,5 (K)
60.	Gksz-6m	SZ (K)	1000	60	20	7,5 (K)
61.	Gksz-7	SZ	3000	60	25	7,5
62.	Gksz-8	SZ	10 000	60	20	15
63.	Gksz-9	SZ	10 000	60	30	10
64.	Gksz-10	SZ (K)	2500	60 (K)	20	12
65.	Gksz-11	SZ	2500	40	20	12
66.	Gksz-12	SZ (K)	3000	75	10	12
67.	Gksz-13	SZ	4000	25	50	7,5
68.	Gksz-14	SZ	2000	40	20	6
69.	Gksz-15	SZ	5000	60	20	14,0
70.	Gksz-16	SZ	3000	60	20	16,0
71.	Gksz-17	SZ	2500	60	25	12,5
72.	Gá-1	SZ(K)	3000	70	10	15
73.	Gá-2	SZ	10 000	70	10	15
74.	Gá-3	SZ	10 000	70	25	15
75.	Gá-4	SZ	10 000	40	25	12
76.	Gá-5	SZ	10 000	70	25	12
77.	Gip _e -1	SZ	20 000 (K)	30	40	12
78.	Gip _e -2	SZ	10 000 (K)	30	40	9
79.	Üh-1	SZ	1000	10	70	4,5
80.	Üh-2	SZ	700	20	70	4,5
81.	Keü	SZ	20 000	40	40	7,5
82.	Ksz-1	SZ	10.000	25	60	8,0
83.	Ksz-2	SZ	10.000	15	60	7,5
84.	Ksz-3	SZ	5000	40	40	6,0
85.	Ksz-4	SZ	5000	40	40	10
86.	Ksp-1	SZ	5000	40	40	12

87.	Ksp-2	SZ	12 000	20	40	6,0
88.	Kmü-1	SZ	5000	40	40	7,5
89.	Kmü-2	SZ	5000	30	40	7,5
90.	Kvü	SZ	100 (K)	40	40	6,0
91.	Ko	SZ	2000	10	50	4,5
92.	KT – kialakult telepszerű beépítési mód					
93.	K – kialakult állapot					
94.	SZ – szabadon álló					
95.	O – oldalhatáron álló					
96.	Z– zárt sorú					
97.	^I : kizárólagos rendeltetés					
98.	^{II} : lásd még 30. § (4) bekezdést					
99.	^{III} : A 38. § (12) bekezdéssel összhangban					
100.	KT – kialakult telepszerű beépítési mód					

4. melléklet a 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelethez

1. Országos, I. rendű főutak: 451. sz. (Kiskunfélegyháza-Csongrád-Szentes) II. rendű főút

2. Országos összekötő mellékutak:

- a) 4502. j. (Tiszaújfalú-Csongrád) összekötő út
- b) 4513. j. (Csépa-Csongrád) összekötő út
- c) 4517. j. (Csongrád-Gátér) összekötő út
- d) 4519. j. (Csongrád-Szeged) összekötő út
- e) 45116. j. Bokros bekötő út
- f) 45117. j. Kettőshalom bekötő út
- g) 45125. j. Csongrád vízlépcső bekötő út

3. Települési főutak:

- a) Széchenyi út – Fő utca
- b) Zsinór utca (4513. j. út átkelési szakasza)
- c) Vasút utca – Kolozsvári utca
- d) Kéttemető út – Erzsébet utca

4. Gyűjtő és feltárási utak:

- a) Sohlya Gyula utca (Ipari Park elkerülő út)
- b) Budai Nagy Antal utca
- c) Attila utca
- d) Szőlőhegyi utca
- e) Nyíl utca
- f) Arany János utca
- g) Fő utca – Kossuth tér – Gr. Andrássy Gyula utca – Kerekárok utca
- h) Hársfa utca
- i) Muskátli utca – Gyöngyvirág utca
- j) Szentháromság tér – Hunyadi tér
- k) Dózsa György tér – Szentesi út
- l) Szegedi út
- m) Négyöles utca
- n) Bökenyalj utca
- o) Hosszú utca
- p) Bethlen Gábor utca
- q) Vörösmarty utca
- r)⁵⁶ Erkel Ferenc utca

5. melléklet a 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelethez

Önkormányzat számára biztosított elővásárlási joggal érintett telkek (HRSZ):

Milyen fejlesztés érdekében	HRSZ
Belvárosi műemléki házak közcélú újrahaznosítása, felújítása	5540/1, 5754, 5766, 5757, 5759, 5767, 5774, 5778, 5779, 5780, 5782, 5794, 5795, 5797, 5801, 5802, 5803, 5811, 5815, 5816, 5818, 5824, 5848, 0216/11
Termálfürdő bővítése	677, 678, 679, 676, 675, 674, 673, 672, 671, 670, 669, 668, 661/4
Rekultiválandó vízfelület	4664, 032/2, 010/2, 010/3, 010/4, 011, 012/5, 010/1, 012/1, 032/5, 032/1, 032/4, 032/6,
Intézmény létesítése	220
Belváros műemléki környezet védelme	07/07

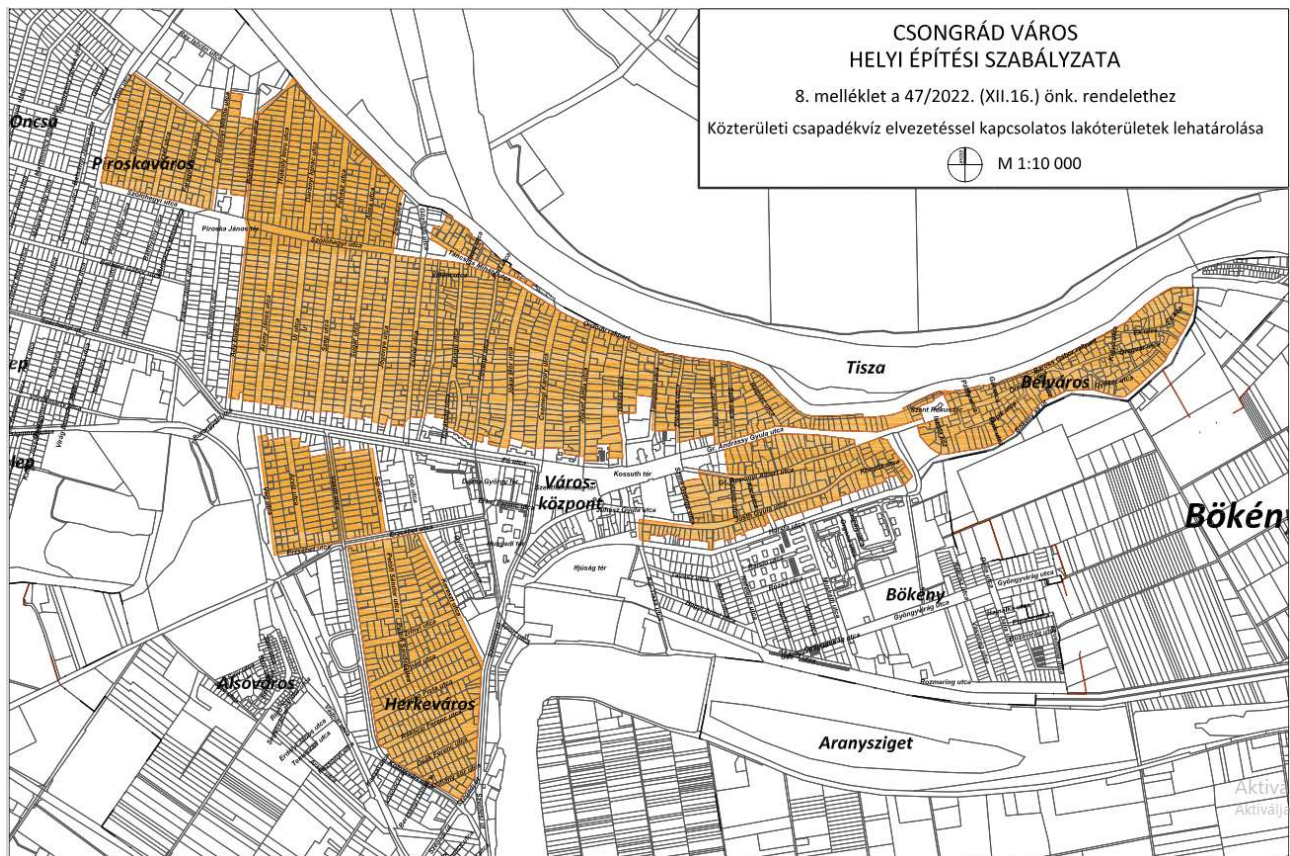
6. melléklet a 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelethez

Építési tilalom területe által érintett ingatlanok: Szőlőhegyi utca - Hosszú utca között: hrsz: 2597

7. melléklet a 47/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelethez

Terület-felhasználás, rendeltetés	Állattartó építmény, trágyatároló, rendeltetési egységtől való védőtávolság
Falusias lakóterületen és mezővárosi jellegű kisvárosias lakóterületen lévő lakó rendeltetésű épülettől	min. 6,0 m
Kertvárosias, kisvárosias lakóterületen, vegyes területen lévő lakó rendeltetésű épülettől	Saját lakóépület esetén: min. 6,0 m Szomszéd lakóépület esetén: 15 m
Nagyvárosias lakóterületen lévő lakó rendeltetésű épülettől	min. 50,0 m
Különleges területen (szabadidő rendeltetésű, sportolási, egészségügyi-szociális, temető területe, oktatási)	Főépítménytől számított min. 50 m
Lakóterületen, vegyes területen lévő egészségügyi, hitéleti, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, közösségi szórakoztató kulturális, nevelési, oktatási, sport, szociális, üdülő rendeltetésű épülettől	min. 50 m

[8. melléklet a 47/2022. \(XII. 16.\) önkormányzati rendelethez⁵⁷](#)



[9. melléklet a 47/2022. \(XII. 16.\) önkormányzati rendelethez⁵⁸](#)

